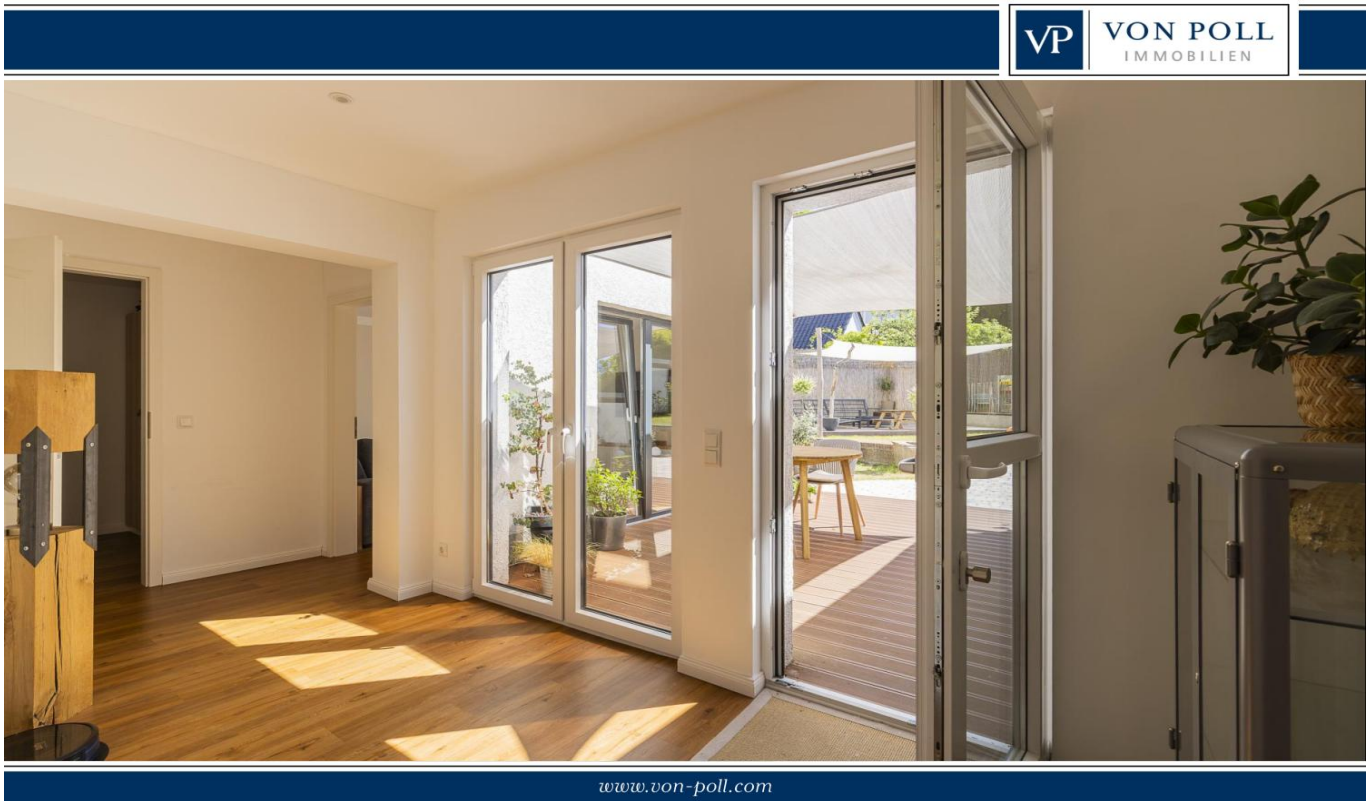
Bad Schwartau

Saniertes Einfamilienhaus in bevorzugter Wohnlage

Objektnummer: 25169018



KAUFPREIS: 549.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 124 m² • **ZIMMER:** 4.5 • **GRUNDSTÜCK:** 480 m²

Objektnummer: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

Auf einen Blick

Objektnummer	25169018
Wohnfläche	ca. 124 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1924
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.03.2031
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	404.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

Die Immobilie

Objektnummer: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

Die Immobilie

Objektnummer: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

Die Immobilie

Objektnummer: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

Die Immobilie

Objektnummer: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

Die Immobilie

Objektnummer: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

Die Immobilie

Objektnummer: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0451 - 88 18 322 0

Shop Bad Schwartau | Lübecker Straße 1 | 23611 Bad Schwartau
bad.schwartau@von-poll.com | *www.von-poll.com/bad-schwartau*

Objektnummer: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - ein charmantes Einfamilienhaus in bevorzugter Lage von Bad Schwartau. Ursprünglich im Jahr 1924 erbaut und 1964 um einen Anbau erweitert, präsentiert sich das Haus heute nach einer umfassenden Sanierung/Modernisierung in den Jahren 2020 bis 2022 im neuen Glanz.

Auf ca. 124 m² Wohnfläche finden Sie und Ihre Familie genügend Platz, um sich rundum wohlzufühlen. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein gemütliches Wohnzimmer, das zum Entspannen einlädt, sowie eine einladende Wohnküche, die zum gemeinsamen Kochen und geselligen Beisammensein geschaffen ist. Ein modernes Vollbad und ein Gäste-WC ergänzen den Wohnkomfort auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich zwei helle Schlafzimmer, die Ihnen Ruhe und Rückzug bieten. Eine weiteres WC auf dieser Ebene sorgt für einen entspannten, nächtlichen Toilettengang. Das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss schafft zusätzlichen Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse – ob als weiteres Schlafzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum.

Das Haus verfügt über einen Teilkeller, der praktische Lageroptionen bietet und die Heizungsanlage sowie eine Enthärtungsanlage (Fa. Grünbeck) beherbergt.

Das 480 m² große Grundstück ist ein idyllischer Rückzugsort. Mehrere Terrassen laden zu gemütlichen Stunden im Freien ein, während der Balkon des Obergeschosses einen herrlichen Blick in den Garten bietet. Ein separater Abstellraum im Gartenbereich sorgt für praktische Ordnung. Neben Außenstellfläche steht zudem eine Garage für Ihr Fahrzeug bereit.

Objektnummer: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

Ausstattung und Details

Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen auf einen Blick:
- neue Einbauküche (Induktion mit Abluft (BORA), Backofen und Geschirrspülmaschine (AEG))
- Vollbad und Gäste-WC inkl. aller sanitärer Einrichtungen
- alle Böden (einheitliches Vinylparkett)
- Einbringung einer Fußbodenheizung im EG
- neue Heizkörper im gesamten Haus
- Gas-Zentralheizung (Brennwerttechnik)
- alle Leitungen (Wasser/Abwasser)
- Elektrik (Netzwerkdosen in jedem Raum)
- alle Fenster (Kunststoff, Doppelverglasung)
- nachträgliche Dämmung des Daches im Dachgeschoss
- Pflasterarbeiten (Terrassenanlegung und Wege)

Objektnummer: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

Alles zum Standort

Bad Schwartau, die größte Stadt im Kreis Ostholstein, liegt unmittelbar nördlich der Hansestadt Lübeck und bietet eine ideale Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen.

Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Der Bahnhof Bad Schwartau bietet regelmäßige Verbindungen nach Kiel, Lübeck und Neustadt. Zudem ist die Autobahn A1 schnell erreichbar, was eine zügige Anbindung an die Ostseeküste und das Hamburger Umland ermöglicht.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Die Innenstadt wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und barrierefrei gestaltet. Neben Supermärkten und Fachgeschäften finden sich hier auch gemütliche Cafés und Restaurants.

Bad Schwartau bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Der Kurpark mit seinem See sowie der Bürgerpark laden zum Spazieren und Verweilen ein. Sportbegeisterte finden in den örtlichen Vereinen Angebote wie Handball, Tennis und Reiten. Die Nähe zur Ostsee ermöglicht zudem spontane Ausflüge an den Strand, beispielsweise nach Timmendorfer Strand, das nur etwa 10 Kilometer entfernt liegt.

Objektnummer: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.3.2031.
Endenergiebedarf beträgt 404.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Claus

Kronsforder Allee 27, 23560 Lübeck
Tel.: +49 451 - 70 98 835 0
E-Mail: luebeck@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com