

Bad Schwartau

# Villa mit 2 Parteien, Carport & diversen Balkonen in begehrter Wohnlage

VP azonosító: 25169003\_1

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 595.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 237,3 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 721 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25169003\_1 - 23611 Bad Schwartau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25169003\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Áttekintés

VP azonosító	25169003_1
Hasznos lakótér	ca. 237,3 m <sup>2</sup>
Teto formája	Konytteto
Szobák	10
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1903
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	595.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25169003\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	208.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.06.2026	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1903

VP azonosító: 25169003\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Az ingatlan



### Ihre Immobilienspezialisten

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

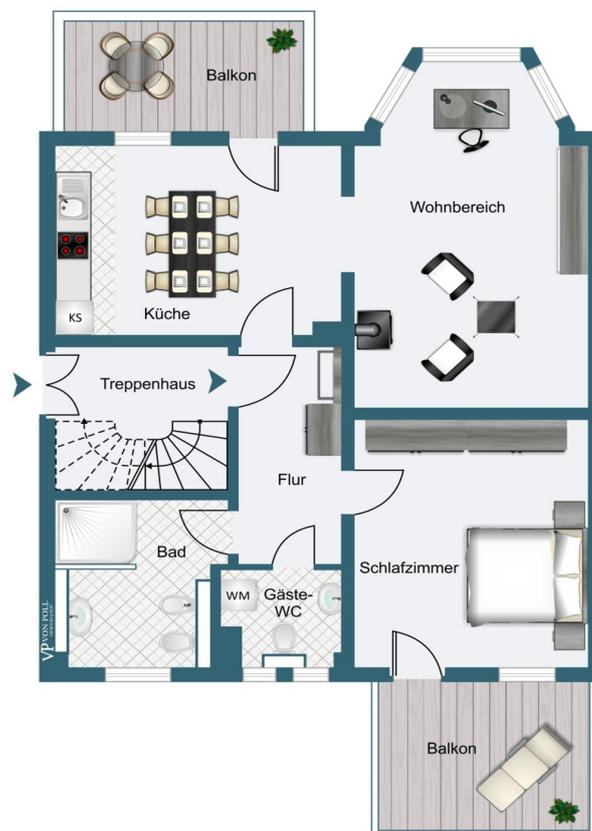
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0451 - 88 18 322 0**

Partner-Shop Bad Schwartau | Lübecker Straße 1 | 23611 Bad Schwartau  
bad.schwartau@von-poll.com | [www.von-poll.com/bad-schwartau](http://www.von-poll.com/bad-schwartau)

VP azonosító: 25169003\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Alaprajzok



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25169003\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Az also benyomás

Hiermit offerieren wir Ihnen eine als Zweifamilienhaus errichtete Jugendstilvilla aus dem Jahre 1903 in exponierter Wohnlage von Bad Schwartau, dem idealen Wohnort zwischen Stadt (Lübeck & Hamburg) und der Ostseeküste als Erholungsmehrwert.

Die geräumige Immobilie bietet auf ca. 237 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus steht auf einem ca. 721 m<sup>2</sup> großen Eigenlandgrundstück und eignet sich ideal für große Familien oder für eine Kombination aus Wohnen & Arbeiten oder Wohnen & Investment, da eine Partei vermietet werden könnte.

Das Zweifamilienhaus ist in zwei separate Wohneinheiten mit eigenen Balkonen unterteilt und kann individuell genutzt oder vermietet werden. Die Erdgeschosswohnung erstreckt sich über ca. 94,3 m<sup>2</sup> und bietet ein großes Wohnzimmer, eine separate Küche mit Balkon, ein Schlafzimmer mit Balkon zum Garten sowie ein Badezimmer und ein Gästebad.

Im Obergeschoss befindet sich die zweite Wohneinheit mit ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche sich über 2 Ebenen erstreckt und durch einen großzügigen Wohnbereich, mehrere flexibel nutzbare Zimmer (beispielsweise als Schlaf- oder Kinderzimmer), eine Küche und zwei moderne Bäder auszeichnet. Eines der Bäder wurde im Jahr 2022 renoviert und mit einer Dusche ausgestattet. Diese Einheit besitzt zudem eine Loggia und einen Balkon. Die Wohnung hat einen eigenen Stromanschluss sowie eine eigene Gasetagenheizung aus 2015. Die Warmwasserversorgung läuft über Durchlauferhitzer.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen des Hauses gehört ein Vollkeller mit vier Räumen, von denen einer gedämmt und beheizt ist und sich somit gut als Büro oder Partykeller nutzen ließe. Die weiteren Räumlichkeiten dienen Abstellzwecken oder als Raum für die Mietpartei. Die Fenster des Hauses sind überwiegend doppelt verglast und wurden 2006 erneuert; sie bestehen aus hochwertigem Holz. Das Dach des Hauses ist etwa 40 Jahre alt und könnte in absehbarer Zukunft eine Erneuerung erfordern.

In dem von der Straße entfernt gelegenen Gartenbereich findet sich ein malerischer Zwetschgenbaum - der Außenbereich bietet zudem weitere Entfaltungsmöglichkeiten für Hobbygärtner. Zum Parken stehen ein Carport sowie weitere Plätze für PKW zur Verfügung.

Die Immobilie ist kein eingetragenes Baudenkmal und es bestehen keine Baulasten, was potenziellen Käufern Flexibilität bei der Nutzung und eventuellen Umgestaltungen gewährt. Der Zustand des Hauses ist insgesamt gut, dennoch besteht Renovierungspotenzial, bspw. bei der Erneuerung der Elektrik, der Dämmung und weitere kleinere Schönheitsarbeiten.

Hier gelangen Sie zu dem virtuellen 360-Grad-Rundgang der Immobilie:

<https://tour.ogulo.com/V6YC>

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Melden Sie sich jetzt zur Terminierung eines individuellen Besichtigungstermins - wir freuen uns auf Sie!

VP azonosító: 25169003\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in einem begehrten Villengebiet innerhalb des Ortes und bietet Ihnen dennoch kurze Wege zum Zentrum, zur Autobahn und zu Naherholungsflächen, die zum täglichen Spaziergang einladen. Bad Schwartau liegt südöstlich von Lübeck und ist bekannt für seine Nähe zur Ostsee sowie für die Schwartauer Werke, einen bedeutenden Hersteller von Marmelade und Konfitüren. Die Immobilie selbst befindet sich im Stadtteil Cleverbrück.

In der Nähe befinden sich u.a.:

- der Schwartauer See: ein malerischer See, der sich ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten eignet
- die Bad Schwartauer Salzoase & die Sauna-Landschaft, die Ruhe und Entspannung bieten
- das Lohmühle Stadion: das Heimstadion des VfB Lübeck, das für Fußballspiele und Veranstaltungen genutzt wird.

Bad Schwartau verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Der Ort verfügt über alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen. Im Zentrum Bad Schwartaus finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Ein Bahnhof und eine direkte Anbindung an die Autobahn A1 sind ebenfalls gegeben.

Durch die Nähe zu Lübeck und zu den Touristenzielen Scharbeutz, Timmendorfer Strand und Travemünde stellt Bad Schwartau einen beliebten Wohnort dar.

Die Autobahn A1 in Richtung Küste als auch in Richtung Lübeck/Hamburg ist innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.

VP azonosító: 25169003\_1 - 23611 Bad Schwartau

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.6.2026.

Endenergiebedarf beträgt 208.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

VP azonosító: 25169003\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Thorsten Claus

---

Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau

Tel.: +49 451 - 88 18 322 0

E-Mail: [bad.schwartau@von-poll.com](mailto:bad.schwartau@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)