

Bad Schwartau

Villa mit 2 freien Parteien & mehreren Balkonen in begehrter Wohnlage

CODE DU BIEN: 25169003



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 237,3 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 721 m²

CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25169003
Surface habitable	ca. 237,3 m ²
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	10
Salles de bains	3
Année de construction	1903
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	595.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	06.06.2026
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	208.10 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1903

CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schartau

La propriété



CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD®

www.von-poll.com/bad-schwartau

CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

Une première impression

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 m² Wohnfläche vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus steht auf einem ca. 721 m² 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 m² 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 m² 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.

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!

CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

Détails des commodités

- * Baujahr 1903
- * freistehendes Zweifamilienhaus, unterteilt in 2 Wohnungen mit Balkonen
- * ca. 237,3 m² Wohnfläche
- * ca. 721 m² Grundstück (Eigenland)
- * Erdgeschosswohnung: ca. 94,3 m² Wohnfläche, mit 3 Zimmern: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad & Gästebad, zwei Balkone (einer mit elektrischer Markise, der andere am Schlafzimmer gen Garten mit Nordausrichtung, beide mit Holzbelag), eigene Gastherme aus 2015
- * Obergeschosswohnung: ca. 143 m² Wohnfläche, mit 7 Zimmern: Wohnzimmer, diverse Schlaf- oder Kinderzimmer, eine Küche, zwei Bäder (eins ca. 2022 renoviert mit Dusche, eins mit Wanne), Loggia & Balkon, hier überwiegend Laminatfußboden, eigene Gastherme aus 2015
- * Vollkeller (4 Räume, einer gedämmt, beheizt und u.a. als Büro nutzbar)
- * Fußboden: Fliesen, Terrakotta & Dielen (Pitchpine)
- * zwei voll ausgestattete Küchen, im Erdgeschoss aus 2012
- * Gasetagenheizung aus 2015 (Brötje)
- * Warmwasser über Durchlauferhitzer
- * eigene Stromanschlüsse pro Einheit
- * Fenster 2fach verglast, überwiegend aus 2006, Holz
- * Dach ca. 40 Jahre alt
- * Eigenlandgrundstück mit Zwetschgenbaum & Entfaltungsmöglichkeiten
- * Außenwasseranschluss
- * Carport & davor weitere Abstellmöglichkeiten für PKW
- * kein eingetragenes Baudenkmal
- * keine bestehenden Baulasten
- * energetischer Renovierungsbedarf gemäß weiterer Absprache

CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.6.2026.

Endenergiebedarf beträgt 208.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thorsten Claus

Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau

Tel.: +49 451 - 88 18 322 0

E-Mail: bad.schwartau@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com