Bad Schwartau

VERKAUFT! Großzügiges Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Möglichkeit eines integrierten Büros

Objektnummer: 26169003



KAUFPREIS: 669.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 201 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 795 m²

Objektnummer: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

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

Objektnummer: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

Auf einen Blick

Objektnummer	26169003
Wohnfläche	ca. 201 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1950
Stellplatz	2 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	669.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 43 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

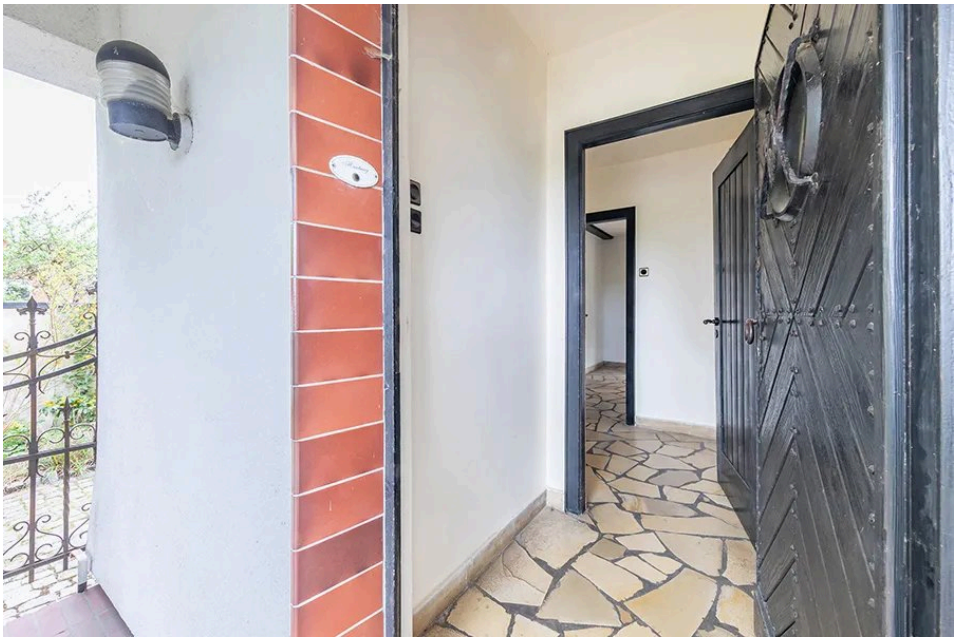
Auf einen Blick: Energiedaten

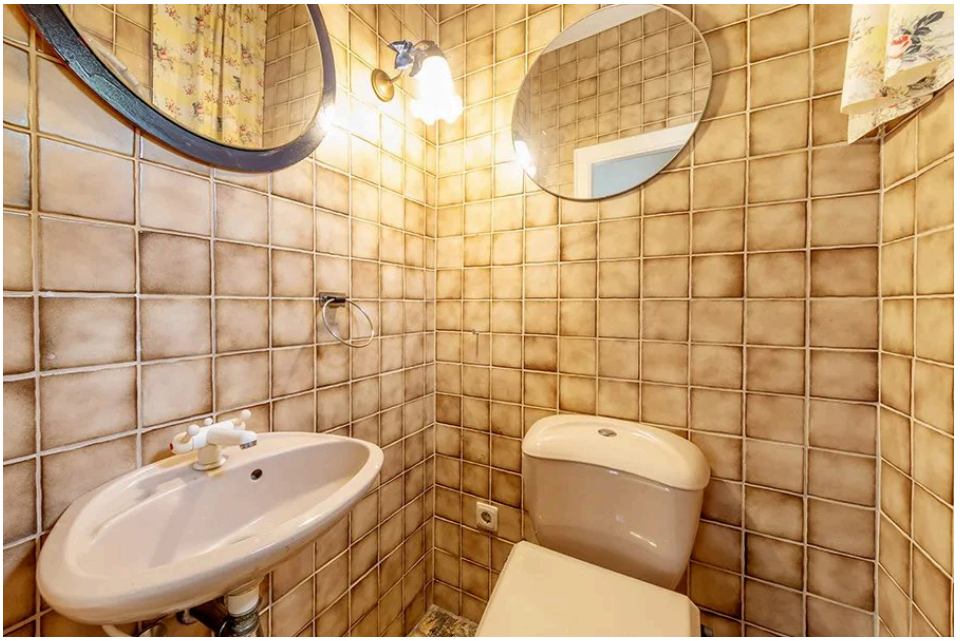
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	21.03.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	155 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

Die Immobilie





Objektnummer: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

Die Immobilie





Objektnummer: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

Die Immobilie





Objektnummer: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

Die Immobilie





Objektnummer: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

Die Immobilie





Objektnummer: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

Die Immobilie





Objektnummer: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

Die Immobilie





Objektnummer: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

Die Immobilie





Objektnummer: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

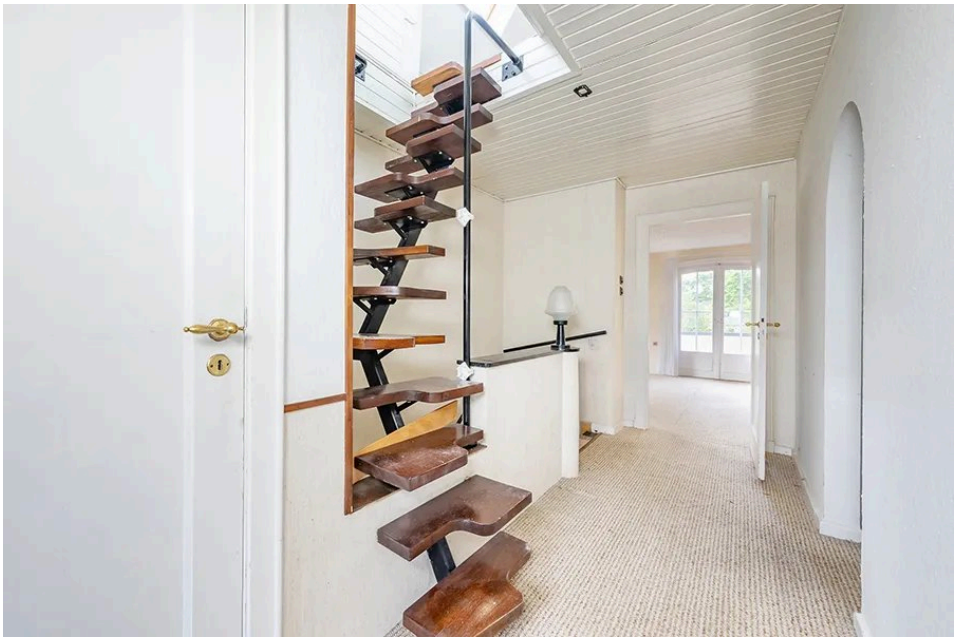
Die Immobilie





Objektnummer: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

Die Immobilie





Objektnummer: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

Die Immobilie





Objektnummer: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

Die Immobilie

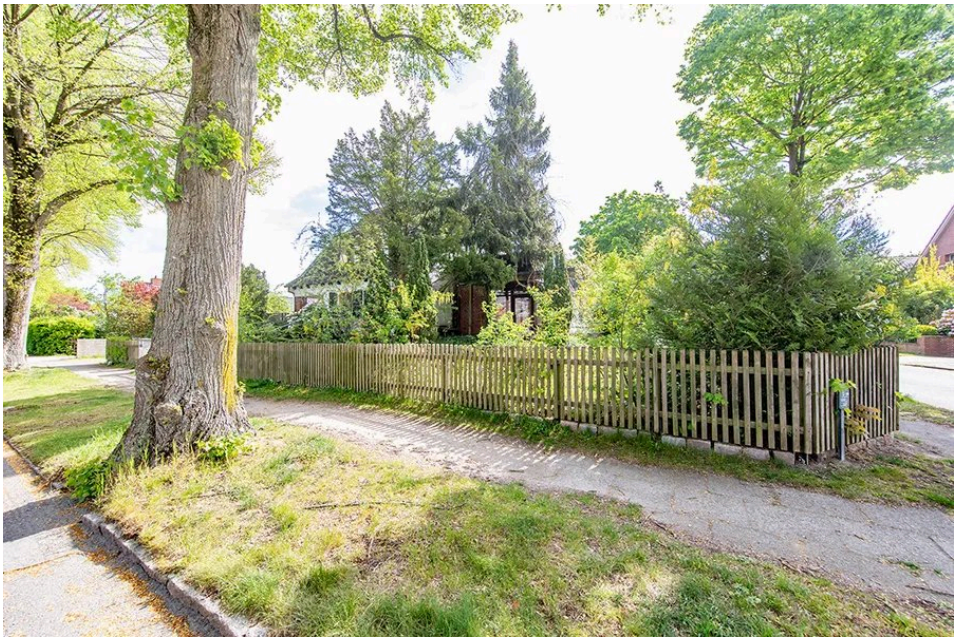




Objektnummer: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

Die Immobilie





Objektnummer: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

Die Immobilie





Objektnummer: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

Die Immobilie



Objektnummer: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

Ein erster Eindruck

Dieses große & lichtdurchflutete Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1950 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 201 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und richtet sich an Käufer, die Platz und Flexibilität schätzen. Das Grundstück umfasst ca. 795 m² Eigenland und präsentiert sich auf einem Eckgrundstück — ein interessantes Detail für Eigentümer, die zusätzliche Freiflächen zu schätzen wissen.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 6 Zimmer, die unterschiedliche Lebensbereiche ermöglichen. Mit 4 Schlafzimmern eignet sich das Haus sowohl für größere Familien als auch für Menschen mit erhöhtem Platzbedarf, etwa für Gäste, Hobby oder Home-Office. Ein Badezimmer im Obergeschoss sowie ein Gäste-WC ergänzen das Raumangebot ideal.

Beim Betreten der Immobilie befinden Sie sich im Windfang, dem sich die Garderobe und das Gäste-WC anschließen. Über eine geräumige Wohndiele erreichen Sie zunächst linker Hand den Wintergartenanbau mit herrlichem Blick und Zugang zum Garten. Weiter geht es in den lichtdurchfluteten Wohnbereich mit integriertem Esszimmer. Von hier aus gelangen Sie in den Büroanbau, der zudem über einen eigenen Zugang von außen verfügt. Die Bürofläche hat eine eigene Treppe in den Keller, wo u.a. ein gefliestes Souterrainbüro genutzt werden kann. Vom Flur des Erdgeschosses auch erreichen Sie zudem die Küche und die Treppe in den Hauskeller.

Über eine fest gemauerte Treppe erreichen Sie bequem das Obergeschoss, welches mit zwei Kinderzimmern und einem großen Elternschlafzimmer auf Sie wartet. Vom Elternschlafzimmer aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon mit elektrischer Markilux-Markise mit geschlossenem Kasten. Vom Flur aus erreichen Sie das separate WC und das angrenzende Bad mit Wanne & Dusche sowie Fenster.

Über eine Platzspartreppe kann man den ausgebauten Spitzboden betreten, der weitere wohnfähige Nutzfläche seinen Bewohnern bietet. Eine ideale Ebene für Ihren Teenager, der seinen eigenen Bereich lieben wird.

Ein besonderes Merkmal ist der Anbau aus dem Jahr 1983, der ca. 47 m² zusätzliche Fläche bietet. Dieser wurde von den Eigentümern als Büro genutzt. Dank eines eigenen Heizkreises und separatem Zugang eignet sich dieser Bereich hervorragend für ungestörtes Arbeiten oder auch als Erweiterung an den Wohnbereich. Steuerberater, Architekten, Fotografen oder Selbstständige mit stillem Gewerbe sowie Physio- oder Ergotherapeuten und Logopäden können sich idealerweise selbst verwirklichen. Der Anbau "Wintergarten" aus dem Jahr 2001 mit ca. 21 m² erweitert den Wohnraum und sorgt zu jeder Jahreszeit für helle, freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie in den Gartenbereich.

Das Wohn- und Esszimmer wurden mit Wärmepumpengeräten ausgestattet, die sowohl zum Heizen als auch zum Kühlen genutzt werden können. So ist ein angenehmes Raumklima während aller Jahreszeiten gewährleistet. Zudem befindet sich hier auch ein funktionsfähiger Ofen, der an kalten Wintertagen sehr gern genutzt wurde.

Die Fassade erhielt 2005 eine umfassende Wärmedämmung für einen verbesserten energetischen Standard, ergänzt durch eine neue Dachdämmung aus Glasfasermatten sowie neue Ziegeleindeckung im selben Jahr. Dies unterstützt nicht nur eine nachhaltige Energienutzung, sondern trägt auch zum Werterhalt des Hauses bei. Die Zentralheizung wurde ebenfalls erneuert: Eine moderne Gasheizung aus 2006 versorgt das Gebäude effizient.

Objektnummer: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

Ausstattung und Details

* Baujahr 1950
* Anbau "Büro" aus 1983 (ca. 47 m²)
* Anbau "Wintergarten" aus 2001 (ca. 21 m²)
* 6 Zimmer
* ca. 201 m² Wohnfläche
* ca. 43,6 m² Nutzfläche (Keller, Spitzboden, Nebengebäude)
* ca. 795 m² Grundstück (Eigenland)
* Holzfenster
* stilvolle Holzfensterläden
* Ofen im Wohnbereich
* Balkon am Elternschlafzimmer mit elektrischer Markilux-Markise
* Platzspartreppe gen Spitzboden mit ausgebauter wohnfähiger Nutzfläche
* Büroanbau mit eigenem Heizkreis und eigenem Zugang
* Wohnzimmer & Essbereich mit Wärmepumpengeräte zum Heizen & Kühlen
* Wärmedämmung der Fassade aus 2005
* Neue Dämmung (Glasfasermatten) des Daches inkl. neuer Ziegel aus 2005
* Gasheizung aus 2006
* Keller
* Dreifachgarage mit elektrischen Toren
* zwei Stellplätze im Freien vor der Garage
* Nebengebäude an der Garage als Nutzfläche
* Eckgrundstück
* glasüberdachte Terrasse
* Außensitzplatz mit Markise

Objektnummer: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

Alles zum Standort

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.

Die Immobilie befindet sich in gewachsener Wohnlage. Die Wohnlage ist äußerst beliebt und zeichnet sich durch hochwertige Einfamilienhausbebauung aus. Familien finden hier einen idealen Ort, um ihre Kinder behutsam aufwachsen zu sehen.

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

Zur Immobilie gehört eine Dreifachgarage mit elektrischen Toren, die komfortabel Platz für bis zu drei Fahrzeuge bietet. Vor der Garage stehen zusätzlich zwei Stellplätze im Freien zur Verfügung. Ein Nebengebäude an der Garage erweitert das Platzangebot, beispielsweise für Gartengeräte oder als Werkstatt. Zusätzlich gibt es noch zwei Außensitzplätze auf der Terrasse mit Glasüberdachung & Markise für angenehme Stunden im Freien.

Der generelle Zustand der Immobilie ist als teilweise renovierungsbedürftig einzuordnen (Bäder und Küche als Beispiel), was insbesondere Käufern entgegenkommt, die eigene Vorstellungen und Wünsche in die Renovierung einbringen möchten. Durch die vorhandenen Modernisierungen — unter anderem an Dach, Fassade und Heizsystem — bietet das Haus eine solide Basis für individuelle Gestaltungsvorhaben. Der große Vorteil dieser Immobilie ist die nachgefragte Mikrolage, das ruhige und ungestörte Eckgrundstück sowie die großzügigen Flächen im Inneren mit diversen Nutzungsmöglichkeit - so wird dieses Haus Ihr idealer Begleiter in allen Lebenslagen!

Zum virtuellen Rundgang durch das Haus kommen Sie via diesem Link:
https://tour.ogulo.com/Bvcu

Wir freuen uns auf Ihren Anruf, um Ihnen diese Immobilie in einem persönlichen Termin näher bringen zu können.

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

Objektnummer: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Claus

Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau
Tel.: +49 451 - 88 18 322 0
E-Mail: bad.schwartau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com