

Bad Schwartau – Bad Schwartau

Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Carport & Balkon mit guter Bahnanbindung

CODE DU BIEN: 24169027



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 470.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 148 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 430 m²

CODE DU BIEN: 24169027 - 23611 Bad Schwartau – 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: 24169027 - 23611 Bad Schwartau – Bad Schwartau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24169027
Surface habitable	ca. 148 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1998
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	470.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24169027 - 23611 Bad Schwartau – Bad Schwartau

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	24.11.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	115.55 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 24169027 - 23611 Bad Schwartau – Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 24169027 - 23611 Bad Schwartau – Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 24169027 - 23611 Bad Schwartau – Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 24169027 - 23611 Bad Schwartau – Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 24169027 - 23611 Bad Schwartau – Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 24169027 - 23611 Bad Schwartau – Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 24169027 - 23611 Bad Schwartau – Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 24169027 - 23611 Bad Schwartau – Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 24169027 - 23611 Bad Schartau – Bad Schartau

La propriété



CODE DU BIEN: 24169027 - 23611 Bad Schwartau – Bad Schwartau

Une première impression

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 1998, das mit seiner großzügigen Raumaufteilung und praktischen Ausstattung überzeugt. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 148 m² auf einem ca. 430 m² großen Grundstück. Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, sowie zwei Bädern, eignet sich das Haus ideal für Familien oder Paare, die zusätzlichen Raum für Homeoffice oder Hobbys benötigen. Eine Option wäre auch die obere Einliegerwohnung fremd zu vermieten und wertvolle Einnahmen für die Immobilienfinanzierung zu generieren oder einen Teil der Familie zu sich ins Haus zu holen und dennoch getrennt voneinander zu leben. Beim Betreten der Immobilie befinden Sie sich im Vorflur und erreichen geradeaus zunächst die Erdgeschoseinheit. Hier gehen alle Räume vom Flur ab, zunächst linker Hand das Wohnzimmer und die Küche und im rechten Bereich das Schlafzimmer, das Kinder- oder Gästezimmer sowie das helle Wannenbad mit Fenster. Vom Erdgeschoss aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten, was besonders im Sommer ein großes Plus darstellt. Der Bodenbelag im Erdgeschoss besteht aus hochwertigem Parkett, Fliesen oder Estrich und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und individuellen, gestalterischen Freiraum. Elektrische Rollläden im gesamten Erdgeschoss bieten zusätzlichen Komfort und sorgen für ein behagliches Sicherheitsgefühl. Das Dachgeschoss wurde als Einliegerwohnung gestaltet und verfügt ebenfalls über drei Zimmer, eine erneuerte Küche und ein Duschbad mit Fenster. Der Zugang zum Balkon am Wohn- und Essbereich verleiht dem Dachgeschoss eine offene und helle Atmosphäre. Auch hier wurden die Bodenbeläge sorgfältig ausgewählt und umfassen Vinyl, Fliesen oder Estrich. Ein eigener Waschmaschinenanschluss im Badezimmer erhöht die Autarkie der Einliegerwohnung und macht sie vielseitig nutzbar, beispielsweise zur Vermietung oder als Bereich für Familienmitglieder. Besonders erwähnenswert ist der Vollkeller, der zusätzlichen Stauraum bietet und vielfältige Lagermöglichkeiten eröffnet. Ein Carport mit integriertem, abschließbarem Abstellraum rundet das Platzangebot ab und bietet sicheren Schutz für Ihr Fahrzeug bzw. für bis zu zwei PKW, hintereinander geparkt. Ein weiterer Stellplatz ohne Überdachung ist auf dem Grundstück im vorderen Bereich vorhanden. Die Gasheizung der Marke Vaillant, ebenfalls aus dem Baujahr 1998, wird regelmäßig gewartet und sorgt zuverlässig für wohlige Wärme im gesamten Haus. In beiden Bädern sowie teilweise im Wohnzimmer des Erdgeschosses sorgt eine Fußbodenerwärmung für zusätzlichen Komfort. Dieses Einfamilienhaus verbindet durchdachte Raumaufteilung mit einem hohen Maß an Funktionalität und Wohnkomfort. Angesichts der Lage, der vorteilhaften Raumaufteilung und des Spielraumes, welchen dieses Haus für Ihren ganz eigenen Geschmack und Wohnstil mitbringt, ist eine Besichtigung wärmstens zu empfehlen, um das gesamte Potenzial dieser Immobilie

erfassen zu können. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Eine virtuelle 360° - Besichtigung vorab ist über diesen Link möglich: <https://tour.ogulo.com/s3rX>

CODE DU BIEN: 24169027 - 23611 Bad Schwartau – Bad Schwartau

Détails des commodités

- * Baujahr 1998
- * 6 Zimmer
- * ca. 148 m² Wohnfläche
- * ca. 430 m² Grundstück (Eigenland)
- * Erdgeschoss mit 3 Zimmern, Küche, Wannenbad mit Fenster
- * Küche von Schöppich aus Bad Schwartau mit AEG & Siemens Geräten
- * Austritt zur Terrasse / zum Garten
- * Parkettfußböden, Fliesen oder Estrich (unter Belag)
- * Dachgeschoss (Einliegerwohnung) mit 3 Zimmern, Küche, Duschbad mit Fenster
- * Küche erneuert
- * eigener Waschmaschinenanschluss im Bad
- * Balkon am Wohn- und Essbereich
- * Vinylfußböden, Fliesen oder Estrich (unter Belag)
- * trockener Vollkeller mit viel Platz
- * Dachboden gedämmt
- * Carport mit integriertem, abschließbaren Abstellraum
- * Gasheizung (Vaillant) aus 1998, jährlich gewartet, funktionstüchtig
- * Fußbodenerwärmung in beiden Bädern und teilweise im Wohnzimmer (EG)
- * elektrische Rollläden im gesamten Erdgeschoss

CODE DU BIEN: 24169027 - 23611 Bad Schwartau – Bad Schwartau

Tout sur l'emplacement

Bad Schwartau liegt im Kreis Ostholstein und zeichnet sich mit hohem Wohnwert zwischen der Hansestadt Lübeck und den Ostseebädern Timmendorfer Strand und Travemünde aus. Die Immobilie befindet sich in einem beliebten Wohngebiet unweit des LUV-Centers - auch der Bahnhof ist fußläufig zu erreichen. Für Spaziergänge und Wanderungen bieten sich die Grünflächen im Moorwischpark sowie der Kurpark mit See und das Walderholungs- und Sportgebiet Riesebusch an. Einkaufsmöglichkeiten, Kliniken, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Sportstätten, Restaurants etc. sind vielfältig vorhanden. Die Immobilie befindet sich in Bahnhofsnähe. Es bestehen gute Verbindungen in Richtung Kiel, Lübeck, Hamburg und an die Lübecker Bucht. Die Autobahnanschlüsse an die A1 Richtung Hamburg und Travemünde sowie der A20 in östlicher Richtung sind in kurzen Autominuten erreichbar. Die Nähe zum LUV Center ist ebenfalls als attraktives Standortmerkmal anzusehen.

CODE DU BIEN: 24169027 - 23611 Bad Schartau – Bad Schartau

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.11.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 115.55 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die
Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 24169027 - 23611 Bad Schwartau – Bad Schwartau

Contact

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

Thorsten Claus

Lübecker Straße 1 Bad Schwartau
E-Mail: bad.schwartau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com