

Bad Schwartau

# Vermietete Wohnung mit Balkon und guter Anbindung innerhalb einer sanierten, kleinen Anlage

CODICE OGGETTO: 24169025



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

PREZZO D'ACQUISTO: 269.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 92 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5

**CODICE OGGETTO: 24169025 - 23611 Bad Schartau**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24169025 - 23611 Bad Schwartau**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24169025	Prezzo d'acquisto	269.000 EUR
Superficie netta	ca. 92 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	3.5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2.5	Modernizzazione / Riqualficazione	2014
Bagni	1	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Anno di costruzione	1970	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24169025 - 23611 Bad Schwartau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	58.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.01.2026	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

CODICE OGGETTO: 24169025 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24169025 - 23611 Bad Schartau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24169025 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà

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

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

**CODICE OGGETTO: 24169025 - 23611 Bad Schwartau**

## Una prima impressione

\*\*\* Zum Schutze der Privatsphäre & auf Wunsch der Mieterin werden keine Innenaufnahmen veröffentlicht! \*\*\* Jahreskaltmiete: 11.247,00 € Diese sanierte Hochparterre-Wohnung bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf insgesamt 3,5 Zimmer. Das Objekt verfügt über zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen großzügigen Wohnbereich. Die Wohnung ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft, die aus insgesamt sechs Parteien besteht, von denen sich vier in diesem Gebäude befinden. Ursprünglich im Jahr 1970 erbaut, wurde die Immobilie zuletzt zwischen 2013 und 2014 umfassend modernisiert. Diese Modernisierungen umfassten sowohl das Gemeinschaftseigentum als auch die einzelnen Wohneinheiten. Im Rahmen dieser Arbeiten wurden zentrale energetische Maßnahmen ergriffen: dazu gehört die Installation einer modernen Viessmann-Zentralheizung, die Dämmung der Kellerdecke und der Fassade, sowie der komplette Austausch aller Fenster gegen neue, doppelt verglaste Modelle. Zusätzlich wurden die Balkone erneuert und das Dach neu aufgebaut. Der energetische Standard des Hauses entspricht in etwa dem KfW 100-Standard von 2005. In der Wohnung selbst wurde ebenfalls ausgiebig modernisiert: es wartet eine moderne Einbauküche auf Sie, die alle gängigen Annehmlichkeiten bietet. Das Duschbad punktet ebenfalls durch seine moderne Gestaltung. In allen Zimmern wurde eine Lüftungsanlage installiert, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Böden sind mit einer Kombination aus Parkett und Vinyl ausgestattet, was für ein behagliches Wohngefühl sorgt. Ebenfalls sind ein neuer Sicherungskasten sowie eine Gegensprechanlage installiert worden. Beim Betreten der Wohnung befinden Sie sich im Flur, von dem rechts zunächst das Kinderzimmer und dann das Wohnzimmer abgehen. Beide Räume haben den Blick gen Balkon, der aber nur vom Wohnzimmer aus zu begehbar ist. Linker Hand des Flurs befinden sich das halbe Zimmer (ehemals Abstellraum, heute Schlafzimmer), die Küche und ein weiteres Kinderzimmer. Zur Stirnseite liegt das innenliegende Duschbad. Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Außerdem steht Ihnen eine Garage zur Verfügung, die für Komfort und Sicherheit sorgt. Der derzeitige Mietvertrag besteht seit dem Jahr 2014 und die Miete beträgt seit dem 01. Februar 2025 907,25 € kalt zzgl. Parkplatzmiete. Die Lage im Hochparterre ermöglicht einen leichten Zugang zur Wohnung. Durch den gut durchdachten Grundriss wirkt die Wohnung hell und einladend. Der Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und bietet Platz für entspannte Stunden. Diese Immobilie eignet sich ideal für Kapitalanleger oder Paare und kleine Familien, die ein gut geschnittenes und modernisiertes Zuhause suchen. Die Kombination aus zentraler Lage, moderner Ausstattung und durchgeführten Sanierungen macht dieses Angebot besonders attraktiv. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere



Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Wohnung persönlich vorzustellen.

CODICE OGGETTO: 24169025 - 23611 Bad Schwartau

## Dettagli dei servizi

- \* Baujahr 1970
- \* 3,5 Zimmer
- \* Hochparterre
- \* WEG bestehend aus 6 Parteien, davon 4 in diesem Haus
- \* Eigenland
- Erneuerungen im Haus aus 2013 - 2014:
  - \* Viessmann Heizung
  - \* Dämmung der Kellerdecke
  - \* Dämmung der Fassade
  - \* alle Fenster neu - doppelt verglast
  - \* Balkone neu
  - \* Dachaufbau neu
  - \* Stand der Technik ca. gemäß dem Jahr 2005
  - \* KfW 100 - Standard
- Erneuerung in den Wohnungen aus 2013 - 2014:
  - \* Lüftungsanlage in allen Zimmern
  - \* Einbauküche neu
  - \* Duschbad neu
  - \* Parkett & Vinylfußboden
  - \* Sicherungskasten neu
  - \* Gegensprechanlage neu
  - \* 1 Kellerraum
  - \* 1 Garage
  - \* Mietvertrag seit 2014
  - \* Miete seit 01.02.2025: 907,25 € kalt
  - \* Stellplatz - Miete: 30,00 € = 937,25 € total
  - \* = 11.247 € Jahresmiete

**CODICE OGGETTO: 24169025 - 23611 Bad Schwartau**

## Tutto sulla posizione

Bad Schwartau ist eine charmante Stadt in Schleswig-Holstein, die sich nordwestlich von Lübeck befindet. Die Stadt ist bekannt für ihre ruhige, idyllische Lage und ihre ansprechende, grüne Umgebung und ihr gute Infrastruktur mit allen Geschäften für den täglichen Bedarf. Die Wohnung liegt sehr verkehrsgünstig, in der Nähe zu den Autobahnen in Richtung Lübecker Bucht oder Hamburg. Dennoch ist die Wohnung ruhig gelegen mit Ausblick ins Grüne. Bad Schwartau bietet eine hohe Lebensqualität, geprägt von einem familiären Ambiente, gepflegten Wohngebieten und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Stadt hat einen historischen Kern mit hübschen Altbauten, während moderne Neubaugebiete sich harmonisch in das Stadtbild einfügen. Zahlreiche Parks und Grünflächen, wie der Kur- oder Moorwischpark, laden zum Entspannen und Spazieren ein. Zudem gibt es verschiedene Sporteinrichtungen und kulturelle Angebote, die die Lebensqualität weiter erhöhen. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet. Bad Schwartau liegt verkehrsgünstig an der A1 und ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, was eine schnelle Erreichbarkeit von Lübeck und anderen umliegenden Städten ermöglicht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung sind vor Ort vorhanden, was die Stadt besonders attraktiv für Familien und Pendler macht. Insgesamt ist Bad Schwartau eine lebendige, lebenswerte Stadt, die sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an städtische Annehmlichkeiten bietet.

**CODICE OGGETTO: 24169025 - 23611 Bad Schwartau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.1.2026. Endenergiebedarf beträgt 58.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**CODICE OGGETTO: 24169025 - 23611 Bad Schwartau**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thorsten Claus

---

Lübecker Straße 1 Bad Schwartau  
E-Mail: [bad.schwartau@von-poll.com](mailto:bad.schwartau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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