

Bad Schwartau

# Großzügige Dachgeschosswohnung mit Gartenanteil

Objektnummer: 25169025



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

KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122,57 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25169025                  |
| Wohnfläche   | ca. 122,57 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1910                      |
| Stellplatz   | 2 x Carport               |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 375.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Dachgeschoss                                                              |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Balkon                                              |

Objektnummer: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 197.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 09.10.2030     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1995           |

Objektnummer: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie

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**

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

**Objektnummer: 25169025 - 23611 Bad Schwartau**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung bietet auf ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien mit Kindern.

Über einen separaten Eingang im Erdgeschoss gelangen Sie zunächst in den Eingangsbereich der Wohnung. Von dort führt eine innenliegende Treppe in das Dachgeschoss, wo sich der Flur mit Zugang zu allen Räumen befindet.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Der Raum überzeugt mit viel Licht und direktem Zugang zum Balkon – ein schöner Ort zum Entspannen mit Blick ins Grüne.

Neben dem Wohnbereich stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen eigenen Geräteschuppen sowie ein ausgebautes Nebengebäude (nicht in der Wohnfläche enthalten). Dieses eignet sich ideal als Hobbyraum oder Werkstatt.

Ein echtes Highlight ist der sehr große Garten mit weitläufiger Rasenfläche, der ausschließlich zur Dachgeschosswohnung gehört – ein perfekter Ort für Kinder. Gartenfreunde können sich hier ausleben und den Garten frei selbst gestalten.

Für Fahrzeuge stehen ein Carport mit zwei Stellplätzen zur Verfügung. Die Verkabelung für eine E-Ladestation ist bereits vorbereitet.

Beheizt wird das Haus über eine zentrale Ölheizung im Keller. Die beiden Wohneinheiten organisieren sich eigenständig – es gibt keine externe Hausverwaltung.

Gerne stellen wir Ihnen diese Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung vor und informieren Sie über weitere Details.

Objektnummer: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## Alles zum Standort

Bad Schwartau, die größte Stadt im Kreis Ostholstein, liegt unmittelbar nördlich der Hansestadt Lübeck und bietet eine ideale Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen.

Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Der Bahnhof Bad Schwartau bietet regelmäßige Verbindungen nach Kiel, Lübeck und Neustadt. Zudem ist die Autobahn A1 schnell erreichbar, was eine zügige Anbindung an die Ostseeküste und das Hamburger Umland ermöglicht.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Die Innenstadt wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und barrierefrei gestaltet. Neben Supermärkten und Fachgeschäften finden sich hier auch gemütliche Cafés und Restaurants.

Bad Schwartau bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Der Kurpark mit seinem See sowie der Bürgerpark laden zum Spazieren und Verweilen ein. Sportbegeisterte finden in den örtlichen Vereinen Angebote wie Handball, Tennis und Reiten. Die Nähe zur Ostsee ermöglicht zudem spontane Ausflüge an den Strand, beispielsweise nach Timmendorfer Strand, das nur etwa 10 Kilometer entfernt liegt.

Objektnummer: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.10.2030.

Endenergiebedarf beträgt 197.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Claus

---

Kronsfordter Allee 27, 23560 Lübeck

Tel.: +49 451 - 70 98 835 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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