

Bad Schwartau

# VERKAUFT! Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Carport & Balkon mit guter Bahnanbindung

Objektnummer: 24169027\_1



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

**KAUFPREIS: 470.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 430 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau

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

Objektnummer: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 24169027_1                 |
| Wohnfläche   | ca. 148 m <sup>2</sup>     |
| Dachform     | Satteldach                 |
| Zimmer       | 6                          |
| Schlafzimmer | 4                          |
| Badezimmer   | 2                          |
| Baujahr      | 1998                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 2 x Freiplatz |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 470.000 EUR   |
| Haus        | Einfamilienhaus   |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                   |

Objektnummer: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                             |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieausweis              | VERBRAUCH                   |
| Energieausweis gültig bis  | 24.11.2034 | Endenergieverbrauch         | 115.55 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Befuerung                  | Gas        | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1998                        |

Objektnummer: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

Objektnummer: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> auf einem ca. 430 m<sup>2</sup> 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>

Objektnummer: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Ausstattung und Details

- \* Baujahr 1998
- \* 6 Zimmer
- \* ca. 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* ca. 430 m<sup>2</sup> 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



Objektnummer: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 115.55 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)