

Bad Schwartau

# Großzügige Dachgeschosswohnung mit Gartenanteil

Número da propriedade: 25169025



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

PREÇO DE COMPRA: 375.000 EUR • ÁREA: ca. 122,57 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25169025 - 23611 Bad Schartau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## Numa vista geral

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Número da propriedade  | 25169025                  |
| Área                   | ca. 122,57 m <sup>2</sup> |
| Quartos                | 4                         |
| Quartos                | 3                         |
| Casas de banho         | 1                         |
| Ano de construção      | 1910                      |
| Tipo de estacionamento | 2 x Car port              |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 375.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Móveis                      | Jardim / uso partilhado, Varanda                                          |

Número da propriedade: 25169025 - 23611 Bad Schartau

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia                                 | 197.80 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 09.10.2030          | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1995                     |

Número da propriedade: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## O imóvel



Número da propriedade: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## O imóvel



Número da propriedade: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## O imóvel



Número da propriedade: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## O imóvel



Número da propriedade: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## O imóvel



Número da propriedade: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## O imóvel



Número da propriedade: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Thorsten Claus

---

Kronsfordter Allee 27, 23560 Lübeck

Tel.: +49 451 - 70 98 835 0

E-Mail: luebeck@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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