Badendorf

Stilvoller Bungalow mit einem hohen Maß an Privatsphäre in ruhiger Sackgassenlage

Objektnummer: 25091008

KAUFPREIS: 695.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 138 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 612 m²

Objektnummer: 25091008 - 23619 Badendorf

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

Objektnummer: 25091008 - 23619 Badendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25091008
Wohnfläche	ca. 138 m²
Bezugsfrei ab	01.11.2025
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2013
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	695.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25091008 - 23619 Badendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	21.08.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	69.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 25091008 - 23619 Badendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25091008 - 23619 Badendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25091008 - 23619 Badendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25091008 - 23619 Badendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25091008 - 23619 Badendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25091008 - 23619 Badendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25091008 - 23619 Badendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25091008 - 23619 Badendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25091008 - 23619 Badendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25091008 - 23619 Badendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25091008 - 23619 Badendorf

Die Immobilie

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 | *www.von-poll.com/bad-schwartau*

Objektnummer: 25091008 - 23619 Badendorf

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein hochwertig ausgestatteter, energieeffizienter Bungalow aus dem Baujahr 2013, der auf einem großzügigen Grundstück von ca. 612 m² errichtet wurde. Die Wohnfläche beträgt ca. 138 m² und verteilt sich auf vier geräumige Zimmer sowie zwei moderne Badezimmer. Das durchdachte Raumkonzept spricht gleichermaßen Paare, Familien oder anspruchsvolle Best Ager an, die Wert auf Wohnkomfort und zeitgemäße Ausstattung legen. Hier können Sie einziehen und sich wohlfühlen - das Haus ist perfekt vorbereitet für die Zukunft und in den nächsten Jahren recht wartungsarm.

Die großzügige Diele führt rechter Hand direkt in den offenen Wohn- und Essbereich, der durch eine imposante Deckenhöhe von bis zu ca. 4,30 m im Wohnzimmer einen außergewöhnlichen Raumeindruck vermittelt. Bodentiefe Fenster sorgen ganztägig für eine natürliche Belichtung und erlauben einen direkten Zugang zu mehreren Terrassen. Der Sonnen- und Fliegenschutz bietet einen enormen Komfort, besonders in den Sommermonaten.

Das Herzstück des Hauses bildet die offene Küche der Marke Nobilia. Hochwertige Elektrogeräte der Firma Siemens, eine durchdachte Arbeitsfläche und zahlreiche Stauraumlösungen erfüllen höchste Ansprüche an Funktionalität und Eleganz. Halogenleuchten setzen sowohl in der Küche als auch im Wohnbereich stilvolle Lichtakzente. Die gesamte Immobilie ist ausgestattet mit einer Fußbodenheizung, die für angenehme Wärme in allen Räumen sorgt. In Verbindung mit einer modernen Gaszentralheizung der Marke Vaillant wird ein effizienter und sparsamer Betrieb gewährleistet. Im hinteren Teil der Küche befindet sich der praktische Hauswirtschaftsraum.

An den Wohnbereich grenzt das Elternschlafzimmer mit eigenem Bad en suite, ausgestattet ist dieses mit Badewanne, Fenstern und Blick gen Garten.

Von der Diele gehen linker Hand die beiden Kinderzimmer und das weitere Bad, für die Kinder oder Gäste, ab. Die Raumaufteilung ermöglicht ein hohes Maß an Privatsphäre für Familien, jedoch auch die Möglichkeit, bis ins hohe Alter das Haus zu bewohnen, da der linke Teil auch für Gäste oder eine Haushaltshilfe/Pflegerin genutzt werden kann.

Der schön angelegte Außenbereich bietet genügend Platz zur Freizeitgestaltung. Die umlaufenden Terrassen mit WPC Belag sind modern, pflegeleicht und bieten die

Möglichkeit, mit der Sonne mitzugehen. Ein Trampolin bietet extra großen Spaß für die Kleinen. Das Grundstück ist mit einem Sichtschutzzaun umfriedet, sodass Kind und Kegel (Hund) sicher draußen herum toben können.

Das Angebot rundet das komfortable Doppelcarport mit Solaranlage auf dem Dach für Stromgewinnung und Speicher ab und bietet 2 PKW ausreichend Platz. Das Haus befindet sich zudem in einer ruhigen, familienfreundlichen Sackgasse, die nur von den Anwohnern, dessen Gästen und der Post befahren wird - eine einmalige Ruhe!

Mit seiner gehobenen Ausstattung, der effizienten Haustechnik und dem durchdachten Grundriss bietet dieser Bungalow eine angenehme Wohnqualität. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich persönlich vom Angebot zu überzeugen und die angenehme Atmosphäre dieses besonderen Hauses zu erleben - wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Für eine 360 Grad Besichtigung, klicken Sie bitte auf diesen Link:
https://tour.ogulo.com/jBWm

Objektnummer: 25091008 - 23619 Badendorf

Ausstattung und Details

* Baujahr 2013
* 4 Zimmer
* ca. 138 m² Wohnfläche
* ca. 612 m² Grundstück
* Fußböden: poliertes Feinsteinzeug, Industrielaminat, Parkett im SZ & Kinderzimmer (aus 2024)
* Fußbodenheizung in allen Zimmern
* offene, moderne Einbauküche von Nobilia mit Siemens Geräten
* Kühlschrank aus 2025 (Sidy-by-side)
* 4,30 m Deckenhöhe am höchsten Punkt im Wohnzimmer
* dreifach verglaste Holzfenster, weiß gestrichen, mit getönten Scheiben
* Plissees von Jaloucity an allen Fenstern (2021)
* Sonnenschutz & Fliegengitter an allen zu öffnenden Fenstern (2021)
* Halogenleuchten
* Eltern-Bad & Gästebad jeweils mit bodentiefer Dusche & Fenster
* Eltern-Bad dazu auch mit Bidet und Badewanne
* Einbauschränke im HWR eingebaut, WM + Trockner in rückenfreundlicher Höhe
* Gasheizung der Firma Vaillant
* energieeffizientes Haus mit geringen Verbräuchen
* Solaranlage für Strom (Speicher und Rückgewinnung)
* mehrere Terrassen
* Sichtschutzzaun
* Grundstück komplett eingefriedet
* Dachrinnen & Fallrohre aus Zink
* Trampolin
* Doppelcarport vor dem Haus mit Stromanschluss & Bluelight-Beleuchtung
* ruhige Sackgassenlage

Objektnummer: 25091008 - 23619 Badendorf

Alles zum Standort

Diese attraktive Immobilie befindet sich in einer ruhiger Sackgassenlage von Badendorf, einer naturnahen und familienfreundlichen Gemeinde im Kreis Stormarn – nur wenige Autominuten westlich der Hansestadt Lübeck gelegen. Die ruhige Wohnlage verbindet ländlichen Charme mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur.

Freizeit & Natur
Badendorf liegt eingebettet in eine grüne Landschaft mit Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern – ideal für Spaziergänge, Radfahren oder Joggen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum beliebten Golfclub Reinfeld, der mit gepflegten Fairways und einem stilvollen Clubhaus zu sportlicher Erholung einlädt. Auch das nahegelegene Landschaftsschutzgebiet „Wüstenei“ sowie verschiedene Badeseen in der Umgebung bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber und Familien.

Einkauf & Versorgung
In nur ca. 10 Minuten erreichen Sie den CITTI-Park Lübeck, eines der größten Einkaufszentren der Region mit zahlreichen Fachgeschäften, Supermärkten, Restaurants und Dienstleistungen – ideal für den täglichen Bedarf und darüber hinaus.

Verkehrsanbindung
Die verkehrstechnische Anbindung ist ausgezeichnet: Die Autobahnen A1 (Richtung Hamburg/Lübeck) und A20 (Richtung Rostock) sind in wenigen Minuten erreichbar. Damit gelangen Sie zügig in die Lübecker Innenstadt (ca. 15 Minuten), nach Hamburg (ca. 45 Minuten) sowie zur Ostseeküste, z.?B. nach Travemünde oder Timmendorfer Strand.

Bildung & Infrastruktur
Eine Kita befindet sich direkt in Badendorf. Schulen und weitere Betreuungseinrichtungen sind im benachbarten Zarpen und in Reinfeld schnell zu erreichen.

Objektnummer: 25091008 - 23619 Badendorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 69.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 25091008 - 23619 Badendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Claus

Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau
Tel.: +49 451 - 88 18 322 0
E-Mail: bad.schwartau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com