

Bad Schwartau

Villa mit 2 Parteien, Carport & diversen Balkonen in begehrter Wohnlage

Property ID: 25169003_1

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Secret Sale

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 237,3 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 721 m²

Property ID: 25169003_1 - 23611 Bad Schwartau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25169003_1 - 23611 Bad Schwartau

At a glance

Property ID	25169003_1
Living Space	ca. 237,3 m ²
Roof Type	Hipped roof
Rooms	10
Bathrooms	3
Year of construction	1903
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space

Purchase Price	595.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25169003_1 - 23611 Bad Schwartau

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	208.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	06.06.2026	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1903

Property ID: 25169003_1 - 23611 Bad Schwartau

The property



VON POLL
IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

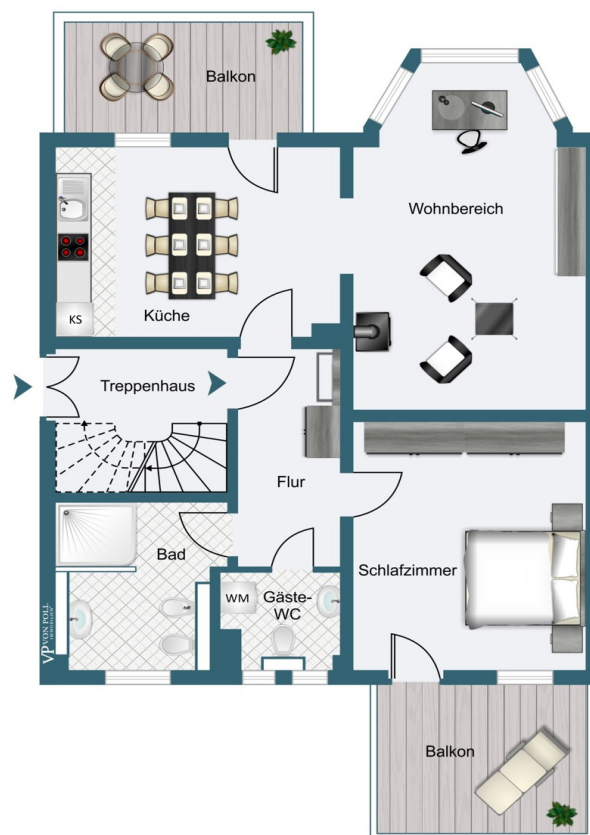
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0451 - 88 18 322 0

Partner-Shop Bad Schwartau | Lübecker Straße 1 | 23611 Bad Schwartau
bad.schwartau@von-poll.com | www.von-poll.com/bad-schwartau

Property ID: 25169003_1 - 23611 Bad Schwartau

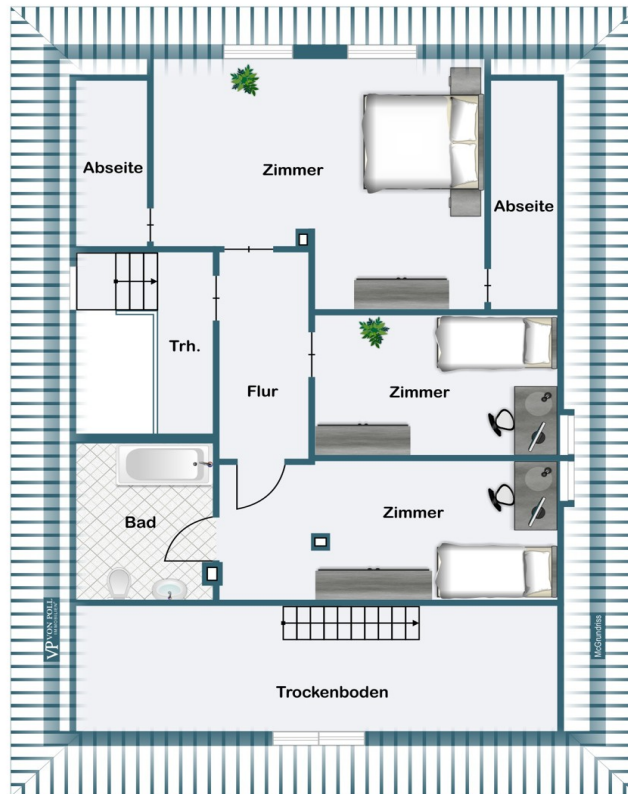
Floor plans



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25169003_1 - 23611 Bad Schwartau

A first impression

Hiermit offerieren wir Ihnen eine als Zweifamilienhaus errichtete Jugendstilvilla aus dem Jahre 1903 in exponierter Wohnlage von Bad Schwartau, dem idealen Wohnort zwischen Stadt (Lübeck & Hamburg) und der Ostseeküste als Erholungsmehrwert.

Die geräumige Immobilie bietet auf ca. 237 m² Wohnfläche vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus steht auf einem ca. 721 m² großen Eigenlandgrundstück und eignet sich ideal für große Familien oder für eine Kombination aus Wohnen & Arbeiten oder Wohnen & Investment, da eine Partei vermietet werden könnte.

Das Zweifamilienhaus ist in zwei separate Wohneinheiten mit eigenen Balkonen unterteilt und kann individuell genutzt oder vermietet werden. Die Erdgeschosswohnung erstreckt sich über ca. 94,3 m² und bietet ein großes Wohnzimmer, eine separate Küche mit Balkon, ein Schlafzimmer mit Balkon zum Garten sowie ein Badezimmer und ein Gästebad.

Im Obergeschoss befindet sich die zweite Wohneinheit mit ca. 143 m² Wohnfläche, welche sich über 2 Ebenen erstreckt und durch einen großzügigen Wohnbereich, mehrere flexibel nutzbare Zimmer (beispielsweise als Schlaf- oder Kinderzimmer), eine Küche und zwei moderne Bäder auszeichnet. Eines der Bäder wurde im Jahr 2022 renoviert und mit einer Dusche ausgestattet. Diese Einheit besitzt zudem eine Loggia und einen Balkon. Die Wohnung hat einen eigenen Stromanschluss sowie eine eigene Gasetagenheizung aus 2015. Die Warmwasserversorgung läuft über Durchlauferhitzer.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen des Hauses gehört ein Vollkeller mit vier Räumen, von denen einer gedämmt und beheizt ist und sich somit gut als Büro oder Partykeller nutzen ließe. Die weiteren Räumlichkeiten dienen Abstellzwecken oder als Raum für die Mietpartei. Die Fenster des Hauses sind überwiegend doppelt verglast und wurden 2006 erneuert; sie bestehen aus hochwertigem Holz. Das Dach des Hauses ist etwa 40 Jahre alt und könnte in absehbarer Zukunft eine Erneuerung erfordern.

In dem von der Straße entfernt gelegenen Gartenbereich findet sich ein malerischer Zwetschgenbaum - der Außenbereich bietet zudem weitere Entfaltungsmöglichkeiten für Hobbygärtner. Zum Parken stehen ein Carport sowie weitere Plätze für PKW zur Verfügung.

Die Immobilie ist kein eingetragenes Baudenkmal und es bestehen keine Baulasten, was potenziellen Käufern Flexibilität bei der Nutzung und eventuellen Umgestaltungen gewährt. Der Zustand des Hauses ist insgesamt gut, dennoch besteht Renovierungspotenzial, bspw. bei der Erneuerung der Elektrik, der Dämmung und weitere kleinere Schönheitsarbeiten.

Hier gelangen Sie zu dem virtuellen 360-Grad-Rundgang der Immobilie:

<https://tour.ogulo.com/V6YC>

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Melden Sie sich jetzt zur Terminierung eines individuellen Besichtigungstermins - wir freuen uns auf Sie!

Property ID: 25169003_1 - 23611 Bad Schwartau

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einem begehrten Villengebiet innerhalb des Ortes und bietet Ihnen dennoch kurze Wege zum Zentrum, zur Autobahn und zu Naherholungsflächen, die zum täglichen Spaziergang einladen. Bad Schwartau liegt südöstlich von Lübeck und ist bekannt für seine Nähe zur Ostsee sowie für die Schwartauer Werke, einen bedeutenden Hersteller von Marmelade und Konfitüren. Die Immobilie selbst befindet sich im Stadtteil Cleverbrück.

In der Nähe befinden sich u.a.:

- der Schwartauer See: ein malerischer See, der sich ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten eignet
- die Bad Schwartauer Salzoase & die Sauna-Landschaft, die Ruhe und Entspannung bieten
- das Lohmühle Stadion: das Heimstadion des VfB Lübeck, das für Fußballspiele und Veranstaltungen genutzt wird.

Bad Schwartau verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Der Ort verfügt über alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen. Im Zentrum Bad Schwartaus finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Ein Bahnhof und eine direkte Anbindung an die Autobahn A1 sind ebenfalls gegeben.

Durch die Nähe zu Lübeck und zu den Touristenzielen Scharbeutz, Timmendorfer Strand und Travemünde stellt Bad Schwartau einen beliebten Wohnort dar.

Die Autobahn A1 in Richtung Küste als auch in Richtung Lübeck/Hamburg ist innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.

Property ID: 25169003_1 - 23611 Bad Schwartau

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.6.2026.

Endenergiebedarf beträgt 208.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Property ID: 25169003_1 - 23611 Bad Schwartau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thorsten Claus

Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau

Tel.: +49 451 - 88 18 322 0

E-Mail: bad.schwartau@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com