Charmantes Einfamilienhaus auf Eckgrundstück – mit Kamin, Südterrasse & schönem Garten

23611 Bad Schwartau

Details

ImmoNr	170	Anzahl Zimmer	4
Objekttyp	Einfamilienhaus	Anzahl Badezimmer	2
Kaufpreis	529.000,00 €	Grundstücksgröße	ca. 932 m²
Außen-Provision	2,975% inkl. der gesetzlichen MwSt	Anzahl sep. WC	1
		Baujahr	1950
Wohnfläche	ca. 110 m²	Zustand	Modernisiert

Ihr Ansprechpartner
Herr Filip Schmelzer
Schmelzer Immobilien Company
Robert-Schade-Weg 4
23611 Bad Schwartau

Tel./Mobil: 0451-8085494 / 0176-62289753
Fax: 03212-8085494
E-Mail: info@schmelzer-immo.de
Web: www.schmelzer-immobilien-company.de

Energieausweis	Bedarfsausweis	wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	211,8 kWh/(m²a)	Befeuerung	Gas
Energieausweis gültig bis	24.07.2036	Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr lt. Energieausweis	1950	Stellplätze	1 Garage
		Terrasse	Ja

Beschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Bad Schwartau wurde um 1950 errichtet und befindet sich auf einem schönen Eckgrundstück. Das Haus verfügt über vier Zimmer und verbindet den Charakter eines älteren Hauses mit bereits durchgeführten Modernisierungen.

Das Haus verfügt über einen Anbau der leicht versetzt an das Haupthaus angebaut ist. Hier befindet sich das gemütliche Wohnzimmer mit Kamin und schönem Blick in den Garten. Im Erdgeschoss stehen außerdem ein großes Esszimmer mit Zugang zum großen Balkon, ein Gäste-WC sowie die Einbauküche aus dem Jahr 2006 zur Verfügung.

Im Obergeschoss befindet sich das Schlafzimmer mit separatem Ankleidezimmer. Die vorhandenen Dielenböden verleihen den Räumen eine warme und wohnliche Atmosphäre.

Der Garten ist schön eingewachsen und bietet mit einem kleinen Teich, der gewachsenen Bepflanzung und der großzügigen Süd-Terrasse viel Platz zum Entspannen. Eine vorhandene Markise sorgt an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten.

In den vergangenen Jahren wurden bereits wichtige Arbeiten durchgeführt. Das Dach wurde 2019 einschließlich Dämmung erneuert. Die Haustür wurde vor rund drei Jahren ausgetauscht. Ein großer Teil der Fenster verfügt bereits über eine moderne Dreifachverglasung, teilweise sind noch doppelt verglaste Fenster vorhanden.

Das Haus ist teilweise unterkellert. Zusätzlich zu den vier Wohnräumen gibt es hier ein separates Gästezimmer, das sich auch als Hobbyraum oder Homeoffice nutzen lässt.

Eine große, ca. 7,5 m lange Garage bietet neben dem Stellplatz zusätzlichen Stauraum.

Wer ein individuelles Haus mit eigenem Charakter, einem schönen Garten und einer angenehmen Wohnatmosphäre sucht, findet hier ein Zuhause abseits des üblichen Standards.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme und zeigen Ihnen die Immobilie gerne bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

Ihr Ansprechpartner
Herr Filip Schmelzer
Schmelzer Immobilien Company
Robert-Schade-Weg 4
23611 Bad Schwartau

Tel./Mobil: 0451-8085494 / 0176-62289753
Fax: 03212-8085494
E-Mail: info@schmelzer-immo.de
Web: www.schmelzer-immobilien-company.de

Ausstattung

- Einbauküche (Bj. 2006)
- Kamin
- Südterrasse
- Schlafzimmer mit separatem Ankleidezimmer
- Gäste WC im EG
- Vollbad im OG
- Dach inklusive Dämmung (neu 2019)
- Fenster mit Dreifach- und teilweise Doppelverglasung
- Haustür (neu vor ca. 3 Jahren)
- Dielenboden in allen Zimmern
- Große Garage, ca. 7,5 m lang
- Teilkeller mit Gästezimmer und Duschbad
- Kellerzugang vom Garten
- Gartenteich
- Gas-Heizung (2005)

Lage

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in Bad Schwartau, einer beliebten Stadt am Rand der Hansestadt Lübeck, die für ihre hohe Lebensqualität und die reizvolle Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen geschätzt wird. Die Umgebung überzeugt durch eine gewachsene Wohnstruktur, eine gute Infrastruktur sowie ein angenehmes nachbarschaftliches Umfeld.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind in kurzer Entfernung erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das regionale Straßennetz ist sehr gut, sodass sowohl die Innenstadt von Lübeck als auch die umliegenden Orte schnell erreichbar sind.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten finden sich in der näheren Umgebung ebenfalls in vielfältiger Form. Grünflächen, Spazierwege und das landschaftlich attraktive Umfeld tragen zusätzlich zur hohen Wohn- und Lebensqualität bei. Insgesamt bietet die Lage ein attraktives Wohnumfeld für alle, die ruhig und zugleich gut angebunden leben möchten.

Sonstige Angaben

Dieses Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Bei der textlichen Ausarbeitung kam unterstützend künstliche Intelligenz (KI) zum Einsatz, um die Inhalte sprachlich ansprechend aufzubereiten. Zudem wurden einzelne Objektfotos digital bearbeitet; dies kann insbesondere das Aufräumen von Räumen, die Entfernung von Gegenständen oder eine optische Optimierung der Darstellung umfassen. Die Bearbeitung dient ausschließlich der verbesserten visuellen Darstellung und kann vom tatsächlichen Zustand abweichen.

Ihr Ansprechpartner
Herr Filip Schmelzer
Schmelzer Immobilien Company
Robert-Schade-Weg 4
23611 Bad Schwartau

Tel./Mobil: 0451-8085494 / 0176-62289753
Fax: 03212-8085494
E-Mail: info@schmelzer-immo.de
Web: www.schmelzer-immobilien-company.de

Die inhaltlichen Angaben basieren auf den vom Eigentümer bereitgestellten Informationen und wurden von uns nach bestem Wissen geprüft. Alle Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Irrtümer, Auslassungen, Zwischenverkauf sowie Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben wird nicht übernommen.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner
Herr Filip Schmelzer
Schmelzer Immobilien Company
Robert-Schade-Weg 4
23611 Bad Schwartau

Tel./Mobil: 0451-8085494 / 0176-62289753
Fax: 03212-8085494
E-Mail: info@schmelzer-immo.de
Web: www.schmelzer-immobilien-company.de