Bad Schwartau

Schöne Doppelhaushälfte im Bungalowstil mit Teilkeller & Terrasse in Sackgassenlage

VP azonosító: 25169019

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 395.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 103,5 m^2 • **SZOBÁK:** 4 • **FÖLDTERÜLET:** 344 m^2

VP azonosító: 25169019 - 23611 Bad Schwartau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25169019 - 23611 Bad Schwartau

Áttekintés

VP azonosító	25169019
Hasznos lakótér	ca. 103,5 m²
Szobák	4
Hálószobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1980

Vételár	395.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2023
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 56 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25169019 - 23611 Bad Schwartau

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.06.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	208.37 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1980

VP azonosító: 25169019 - 23611 Bad Schwartau

Az ingatlan

VP azonosító: 25169019 - 23611 Bad Schwartau

Az ingatlan

VP azonosító: 25169019 - 23611 Bad Schwartau

Az ingatlan

VP azonosító: 25169019 - 23611 Bad Schwartau

Az ingatlan

VP azonosító: 25169019 - 23611 Bad Schwartau

Az ingatlan

VP azonosító: 25169019 - 23611 Bad Schwartau

Az ingatlan

VP azonosító: 25169019 - 23611 Bad Schwartau

Az ingatlan

VP azonosító: 25169019 - 23611 Bad Schwartau

Az ingatlan

VP azonosító: 25169019 - 23611 Bad Schwartau

Az ingatlan

VP azonosító: 25169019 - 23611 Bad Schwartau

Az elso benyomás

Diese gepflegte Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 1980, bietet auf ca. 103,5 m² Wohnfläche eine komfortable Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern. Das Haus steht auf einem hälftigen Miteigentumsanteil eines ca. 689 m² großen Grundstücks, was einem eigenen Grundstücksanteil von etwa 344,5 m² entspricht. Diese Immobilie wurde kontinuierlich in Stand gehalten und auch modernisiert.

Beim Betreten des Hauses befinden Sie sich im Eingangsbereich des Erdgeschosses, rechter Hand befindet sich hier zunächst die Küche und linker Hand das Gäste-WC mit Dusche. Als nächstes gelangen Sie ins großzügiges und lichtdurchflutete Wohnzimmer. Ein Stäbchenparkett sorgt hier für ein angenehmes Wohngefühl, während ein funktionsfähiger Kamin zusätzliches Wohlbefinden und Gemütlichkeit schafft. Die angrenzende Terrasse ist mit einer Markise ausgestattet und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Über einen Flur, der an das Wohnzimmer grenzt, erreichen Sie alle Schlafräume - bislang sind das 2 Kinderzimmer und 1 Elternschlafzimmer, sowie das Bad mit Wanne und einen Abstellraum am Ende des Flures.

Vom Flur aus erreichen Sie mittels einer massiven Treppe das Kellergeschoss. Hier haben Sie auf ca. 56 m² Nutzfläche weiteren Platz für die Ausübung Ihres Hobbys, Gäste und Vorräte. Ein Waschkeller sowie der Heizungsraum ergänzen das Angebot.

Die neuwertige Viessmann Gasheizung, installiert im Juli 2023, sowie die umfangreiche Dachinstandsetzung im April 2023, sind Teil der jüngsten Modernisierungen, die das Haus energieeffizient und wetterfest machen. Alle Fenster wurden bereits im Jahr 2021 erneuert, mit Ausnahme des Wohnzimmerfensters und sind mit Außenrollläden versehen. Die Haustür wurde ebenfalls 2021 erneuert und bietet zusätzliche Sicherheit.

Eine Duplex-Garage bietet Platz für Ihren PKW und rundet das Platzangebot ab.

Die Immobilie ist zusammen mit ihrem direkten Nachbarhaus Teil einer WEG, die seinerzeit so gebaut wurde. Hierfür gibt es eine Teilungserklärung, die das Sonder- und Gemeinschaftseigentum regelt. Eine Hausgeldzahlung, Eigentümerversammlungen o.ä. sind hier nicht vorgesehen. Lediglich der vor dem Haus befindlich Garagenhof wird durch einen Verwalter betreut. Für die Verwaltung des Garagenhofs fällt eine geringfügige monatliche Gebühr an (für Strom & Versicherung sowie Instandhaltungsrücklage).

Die Immobilie ist seit September 2020 vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 1.200 €. Das Mietverhältnis besteht noch ungekündigt, was diese Doppelhaushälfte auch als potentielles Anlageobjekt attraktiv macht. Voraussichtlich besteht jedoch die Möglichkeit zur direkten Nutzung ab Frühjahr 2026, da die jetzigen Mieter sich verändern wollen.

Diese Doppelhaushälfte ist ideal für Familien geeignet, die eine gepflegte und gut ausgestattete Immobilie in einem ruhigen Umfeld suchen. Die Kombination aus gepflegter Architektur, praktischen Raumlösungen und der ruhigen Lage bietet Ihnen und Ihrer Familie ein komfortables Zuhause. Der Bungalowstil - "Wohnen auf einer Ebene" - macht diese Immobilie jedoch auch für ältere Ehepaar attraktiv, vor allem auch der pflegeleichte Gartenbereich mit nur wenig Rasenfläche.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin - wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen!

VP azonosító: 25169019 - 23611 Bad Schwartau

Részletes felszereltség

* Baujahr 1980
* 4 Zimmer
* ca. 102 m² Wohnfläche
* ca. 56 m² Nutzfläche (Keller)
* ca. 689 m² Grundstück zu 1/2 Miteigentumsanteil (= ca. 344,5 m²)
* Stäbchenparkett im Wohnzimmer
* funktionsfähiger Kamin im Wohnzimmer
* Gäste-WC mit Dusche (mit Fenster)
* Einbauküche aus 2013 (gegen Abstandszahlung an jetzigen Mieter)
* Tageslichtbad mit Wanne
* zwei gleich große Kinderzimmer mit Laminat
* praktischer Abstellraum im Flur
* Teilkeller mit Gästezimmer oder großem Hobbyraum
* Viessmann Gasheizung aus 07/2023
* Dachinstandsetzung in 04/2023
* alle Fenster neu in 2021, bis auf das WZ-Fenster
* neue Haustür aus 2021
* Terrasse mit Markise, pflegeleichter Gartenbereich
* Außenrollläden
* 1 Duplex-Garage - nicht geeignet für große PKW!
* vermietet zu 1200 € Kaltmiete per Monat seit 09/2020 (ungekündigt)
* das Haus und das Nachbarhaus sind nach WEG aufgeteilt
* der Garagenhof wird durch einen Verwalter betreut, hierfür entfallen geringfügige Gebühren

VP azonosító: 25169019 - 23611 Bad Schwartau

Minden a helyszínrol

Die Immobilie befindet sich in einer Sackgasse von Bad Schwartau, einer beliebten Kur- und Wohlfühlstadt im Herzen von Schleswig-Holstein. Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage aus, die sowohl Erholung als auch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte bietet.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter das bekannte Kurzentrum und die malerische Natur der Umgebung. Der Riesebusch oder Kurpark lädt zu schönen Spaziergängen ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass Sie schnell und bequem nach Lübeck, Timmendorfer Strand oder in andere umliegende Orte gelangen.

Die Lage ist ideal für alle, die eine ruhige Wohngegend mit guter Infrastruktur suchen, aber dennoch die Nähe zu urbanen Zentren schätzen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, Grünflächen und einer freundlichen Nachbarschaft.

VP azonosító: 25169019 - 23611 Bad Schwartau

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 208.37 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

VP azonosító: 25169019 - 23611 Bad Schwartau

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Thorsten Claus

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com