

Bad Schwartau

Architektenhaus in exponierter Lage & ruhigem Anwohnerweg am Landschaftsschutzgebiet

Codice oggetto: 26169004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 590.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 137 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 860 m²

Codice oggetto: 26169004 - 23611 Bad Schartau

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26169004
Superficie netta	ca. 137 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	590.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	14.12.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	333.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

Codice oggetto: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

La proprietà



Codice oggetto: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

La proprietà



Codice oggetto: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

La proprietà



Codice oggetto: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

La proprietà



Codice oggetto: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

La proprietà



Codice oggetto: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

La proprietà



Codice oggetto: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

La proprietà



Codice oggetto: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

La proprietà



Codice oggetto: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

La proprietà



Codice oggetto: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

La proprietà



Codice oggetto: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

La proprietà



Codice oggetto: 26169004 - 23611 Bad Schartau

La proprietà



Codice oggetto: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

La proprietà



Codice oggetto: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

La proprietà



Codice oggetto: 26169004 - 23611 Bad Schartau

La proprietà



Codice oggetto: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

Una prima impressione

Willkommen in einem freistehenden Einfamilienhaus aus den 1970er Jahren, das mit seinem großzügigen Platzangebot und seinem besonderen Wohncharakter überzeugt. Entworfen von einem Architekten und mit einem Wintergartenanbau aus 1984, bietet die Immobilie auf zwei Etagen mit Teilkeller vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und eignet sich ideal für Familien oder Paare, die den Traum vom eigenen Zuhause verwirklichen möchten. Erwähnenswert ist vor allem auch die Lage in einer ruhigen Anwohnerstraße ohne Durchgangsverkehr und Straßenlärm!

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt eine großzügige Diele die Bewohner und Gäste. Der geräumige Wohn- und Essbereich besticht durch ein großes Panoramafenster, das einen herrlichen Ausblick ins Grüne ermöglicht, sowie durch einen Kamin, der besonders in den kälteren Monaten für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Die Wohn- und Essbereiche sind lichtdurchflutet, was ein angenehmes Wohngefühl garantiert. Von hier aus gelangen Sie zudem auf die Terrasse.

An die Diele schließt sich ein Flurbereich an, von dem aus das Gäste-WC, die Küche und ein weiteres Zimmer (Kind/Gäste/Büro) abgehen. Weiterhin befindet sich hier ein integrierter Schuhschrank unter der Treppe und eine weitere Abstellnische für Haushaltsutensilien.

Über eine gemauerte Treppe erreichen Sie komfortabel das Dachgeschoss. Die Besonderheit liegt in der Deckenhöhe zwischen Diele und Dachgeschoss - für das Baujahr ein sehr moderner Grundriss, inspiriert durch viele Auslandsaufenthalte und fortschrittliche Bauweise.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen ein großes Elternschlafzimmer mit Einbauten vom Tischler und ebenfalls herrlichem Blick ins Grüne sowie ein Duschbad mit Fenster und ein Kinderzimmer zur Verfügung. Von diesem Kinderzimmer geht ein verwünschter Geheimraum ab - Kinder spielen hier liebend gern verstecken. Er kann jedoch auch als Abstellraum genutzt werden. Von hier aus erreicht man zudem den Dachaustritt.

Im Teilkeller befinden sich ein großer, ehemals als Partykeller genutzter Raum mit Küchenmodulen, einschließlich Spüle und Wasseranschluss und ein angrenzender Vorratskeller mit direktem Zugang nach draußen. Der ehemalige Raum für Öltanks ist heute noch mit einem nicht genutzten Öltank ausgestattet. Die aktuelle Gasheizung der Marke Vaillant aus dem Jahr 2016 wird regelmäßig gewartet und sorgt für angenehme Wärme im gesamten Haus.

Zur Immobilie gehört eine Garage mit elektrischem Tor, die zusätzlichen Stauraum durch einen 1975 angebauten Abstellraum mit Zugang zum Garten bietet. Hier angeschlossen befindet sich rechtsseitig zur Garage der Wintergartenanbau mit rankendem Wein an der Außenmauer.

Das Grundstück weist eine leichte Hanglage auf, was gerade bei starkem Regen ein großer Vorteil ist und bietet einen besonderen Blick auf die angrenzenden Schwartauwiesen, ein ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet. Direkt angrenzend befinden sich Grünflächen mit Hühnern und Ponys, die sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus zu sehen sind. Ein Birnenbaum auf dem Grundstück sowie ein gemauerter Grill, halb in das Erdreich eingelassen und inspiriert von norwegischen Vorbildern, schaffen weitere Möglichkeiten zur Nutzung im Außenbereich.

Der Grundriss bietet diverse Umgestaltungsmöglichkeiten - so könnte das bisherige Kinderzimmer im Erdgeschoss auch der Küche zugeordnet werden, was den Küchenbereich erheblich vergrößern würde. Ein Traum für passionierte Hobbyköche! Der Wintergartenanbau könnte zur Wellness-Oase umgestaltet werden oder für Sport und Hobbyzwecke genutzt werden. Auch private Yogastunden oder ähnliches könnten hier stattfinden. Ein stilles Gewerbe, wie etwa Podologie, Maniküre oder Kosmetik wäre ebenfalls denkbar!

Mit seiner Lage am Landschaftsschutzgebiet und der durchdachten Ausstattung eignet sich dieses Einfamilienhaus besonders für Menschen, die naturnah wohnen und dennoch viel Platz wünschen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Hier gelangen Sie zum virtuellen Rundgang durch das Haus: <https://tour.ogulo.com/0rWK>

Codice oggetto: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

Dettagli dei servizi

- * Architektenhaus
- * Baujahr 1972
- * 5 Zimmer
- * 137 m² Wohnfläche
- * 860 m² Grundstück
- * Anbau eines Abstellraumes an die Garage aus 1975
- * Anbau eines Wintergartens aus 1984
- * jeweils mit Baugenehmigung
- * großzügige Diele
- * Panoramafenster im Wohnzimmer mit Blick ins Grüne
- * großer Wohn- und Essbereich mit Kamin
- * Einbauküche
- * Gäste-WC
- * diverse Abstellnischen
- * fest gemauerte Treppe ins Dachgeschoss
- * 1 Elternschlafzimmer mit Einbauschränken vom Tischler
- * 1 Kinderzimmer mit "Geheimgang" (Abstellraum o.ä.)
- * 1 Duschbad mit Fenster
- * Teilkeller
- * Sicherungskasten (Elektrik)
- * früherer Raum für Öltanks mit noch existierendem, nicht genutzten Öltank
- * aktuell: Gasheizung von Vaillant aus 2016, jährlich gewartet
- * großer, ehemaliger Partykeller mit Küchenmodulen (Spüle, Wasseranschluss,...)
- * angrenzender Vorratskeller mit Austritt nach draußen
- * Garage mit elektrischem Tor
- * angrenzender Abstellraum mit Tür zum Garten
- * angrenzend "Wintergartenanbau" aus 1984
- * leicht abschüssiges Grundstück mit Blick ins Grüne
- * idyllische Lage am Landschaftsschutzgebiet "Schwartauwiesen"
- * direkt angrenzend Grünfläche mit Hühnern & Ponys (Blick aus dem WZ & SZ)
- * Birnenbaum
- * gemauerter Grill, halb eingelassen ins Erdreich (Inspiration aus Norwegen)
- * Schmutzwasserübergabeschacht auf dem Grundstück
- * still gelegte Klärgrube auf dem Grundstück, heute angeschlossen an Kanalisation

Codice oggetto: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im beliebten Wohngebiet Groß Parin von Bad Schwartau im Landkreis Ostholstein in Schleswig-Holstein. Die Stadt überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und einer hervorragenden Infrastruktur.

Sie leben hier im Einklang mit der Natur - angrenzend zu diesem Grundstück befindet sich verpachtete Grünfläche, auf der Pferde und Hühner ihr bestes Leben leben. Dem angeschlossen liegt die Streuobstwiese des NABU.

Diese Lage in Bad Schwartau ist ein Teil des Landschaftsschutzgebiets „Schwartauwiesen“. Dieses Gebiet dient dem Schutz der Flussmarschlandschaft. Es gilt als naturnaher Erholungsraum.

Die Schwartauwiesen erstrecken sich entlang des Flusses Schwartau. Im Landschaftsschutzgebiet sind Handlungen untersagt, die den Charakter der Landschaft verändern, z. B. Baumaßnahmen. Das Baden im Altarm der Schwartau ist verboten. Insofern haben Sie einen unverbaubaren Blick in die Natur und können ausgedehnte Wanderungen, vielleicht auch mit Ihrem vierbeinigen Freund, unternehmen.

Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Nachbarschaft gilt als ruhig, sicher und familienfreundlich. Zahlreiche Grünflächen, Parks, Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieses Standorts.

Diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihren Wohntraum in einer beliebten und naturnahen Lage zu verwirklichen.

Die Stadt Bad Schwartau bietet ein ausgezeichnetes Netzwerk an Ärzten, Friseuren, Einkaufsmöglichkeiten und bietet vieles für die Freizeitgestaltung, u.a. eine Saunalandschaft, die Salzoase und ein Kino.

Codice oggetto: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thorsten Claus

Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau

Tel.: +49 451 - 88 18 322 0

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com