Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



Objekt-Nr. 7904#r8val

23611 BAD SCHWARTAU

Schöne 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon, Tiefgaragenstellplatz & Aufzug

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 59 m²	2016	2	249.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**249.000 €**
Hausgeld	**198,18 €**
Wohnfläche	**ca. 59 m²**
Zimmer	**2**
Verfügbar ab	**ab sofort**
Provisionspflichtig	**Ja**
Barrierefrei	**Ja**
Rollstuhlgerecht	**Ja**
Seniorengerecht	**Ja**
Baujahr	**2016**
Zustand	**Gepflegt**
Lage/Gebiet	**Stadtrand**
Denkmalschutzobjekt	**Nein**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**1**
Etagen	**3**
Schlafzimmer	**1**

Balkone	**1**
Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Kunststoff**
Fahrstuhl	**Personen**
Käuferprovision	**3,0**
Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Außenstellplatz · Kaufpreis pro Einheit	**18.000 €**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**11.07.2028**
Ausstellungsdatum	**12.07.2018**
Endenergiebedarf	**46,9 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**A**
Wesentlicher Energieträger	**Fernwärme**
Befeuerungsart	**Fernwärme**
Heizungsart	**Fernwärmeheizung**

Philip Lewandowski

Tel. +49 451 79870862

pl@noim.de

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

Badezimmer	**1**
Separate WCs	**1**

Energieausweis	**2014**

Philip Lewandowski
Tel. +49 451 79870862
pl@noim.de



Großer Balkon mit Zugang von beiden Zimmern

Objektbeschreibung

Diese moderne Eigentumswohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und ein Wohnambiente, das Komfort und Alltagstauglichkeit auf ideale Weise miteinander verbindet. Auf rund 59 m² Wohnfläche bietet sie den perfekten Lebensmittelpunkt für Singles, Paare oder auch Kapitalanleger, die Wert auf Qualität und Nachhaltigkeit legen.

Bereits das gepflegte Erscheinungsbild der Wohnanlage aus dem Jahr 2016 vermittelt einen hochwertigen Eindruck. Ein großzügiger Eingangsbereich, ein moderner Personenaufzug sowie die barrierearme Bauweise sorgen für ein komfortables Wohngefühl – vom Hauseingang bis zur Wohnungstür.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die offene Gestaltung in Kombination mit der modernen Einbauküche schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet viel Platz für den Alltag sowie gesellige Abende. Bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume und führen direkt auf den sonnigen Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Auch das Schlafzimmer präsentiert sich hell und freundlich und verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zum Balkon. Dadurch entsteht ein besonders angenehmes Wohngefühl mit viel Licht und einer harmonischen Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Das großzügige Bad überzeugt mit einer komfortablen Ausstattung aus großzügiger Dusche. Hochwertige Fliesen, moderne Sanitärobjekte sowie das Fenster schaffen ein stilvolles Ambiente und bieten gleichzeitig höchsten Komfort im Alltag.

Abgerundet wird das Gesamtangebot durch zahlreiche Ausstattungsmerkmale wie eine Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, Außenrollläden, eine moderne Video-Gegensprechanlage mit Kamerafunktion sowie einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist Bestandteil des Angebots und für zusätzlich 18.000 € zu erwerben. Dieser bietet einen sicheren und

Philip Lewandowski
Tel. +49 451 79870862
pl@noim.de

wettergeschützten Stellplatz mit direktem Zugang zum Gebäude und rundet das komfortable Wohnkonzept ideal ab.

Auch energetisch erfüllt die Immobilie höchste Ansprüche. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme. Dank der Energieeffizienzklasse A sowie der Errichtung nach dem KfW-70-Standard profitieren die zukünftigen Eigentümer von einem nachhaltigen Energiekonzept, niedrigen Betriebskosten und einer hohen Zukunftssicherheit.

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

Philip Lewandowski

Tel. +49 451 79870862

pl@noim.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Bad Schwartaus – einer Stadt, die für ihre hohe Lebensqualität, ihre ausgezeichnete Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zur Hansestadt Lübeck bekannt ist. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine gepflegte Nachbarschaft, moderne Wohnbebauung und viel Grün aus und bietet eine angenehme Kombination aus Ruhe und urbaner Erreichbarkeit.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants sind schnell erreichbar und machen den Alltag besonders angenehm. Auch Schulen, Kindergärten sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieses Standorts.

Pendler profitieren von der hervorragenden Verkehrsanbindung. Die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht kurze Wege in Richtung Lübeck, Hamburg sowie an die Ostseeküste. Auch der Bad Schwartauer Bahnhof liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet eine gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr. Bushaltestellen befinden sich zudem in fußläufiger Entfernung.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe zur Ostsee. Die beliebten Küstenorte wie Timmendorfer Strand, Scharbeutz oder Travemünde sind in kurzer Zeit erreichbar und laden zu erholsamen Ausflügen ans Meer ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der unmittelbaren Nähe zur Lübecker Innenstadt, die mit ihrem historischen Charme, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und einem vielfältigen kulturellen Angebot überzeugt.

Diese Lage verbindet auf ideale Weise ruhiges Wohnen, eine hervorragende Infrastruktur und eine ausgezeichnete Erreichbarkeit – perfekte Voraussetzungen für alle, die modernes Wohnen in einer der beliebtesten Wohnlagen der Region genießen möchten.

Philip Lewandowski
Tel. +49 451 79870862
pl@noim.de

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



Blick vom Balkon



Blick ins große Wohnzimmer

Philip Lewandowski
Tel. +49 451 79870862
pl@noim.de

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



Schöne Einbauküche



Duschbad mit ebenerdigem Zugang

Philip Lewandowski
Tel. +49 451 79870862
pl@noim.de

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



Schönes Treppenhaus



Moderner Fahrstuhl / Senioren & Behindertengerecht

Philip Lewandowski
Tel. +49 451 79870862
pl@noim.de

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



Freundlicher, gepflegter Eingangsbereich



Zugang zur Tiefgarage mit Fahrstuhl

Philip Lewandowski
Tel. +49 451 79870862
pl@noim.de

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



mit integrierter Kamera



Modernste Klingelanlage

Philip Lewandowski
Tel. +49 451 79870862
pl@noim.de

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung

Philip Lewandowski
Tel. +49 451 79870862
pl@noim.de



Grundriss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Philip Lewandowski
Tel. +49 451 79870862
pl@noim.de

Ausstattung

— Highlights auf einen Blick:

— * Baujahr 2016

— * ca. 59 m² Wohnfläche

— * 2 helle und großzügige Zimmer

— * Sonniger Balkon

— * Moderne Einbauküche

— * Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung

— * Personenaufzug

— * Barrierearmes Wohnen

— * Tiefgaragenstellplatz

— * Rollläden vorhanden

— * Video-Gegensprechanlage mit Kamerafunktion

— * Praktischer Abstellraum

— * Fernwärme

— * Energieeffizienzklasse A

— * Sofort verfügbar

Sonstiges

Die Courtage beträgt für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils die gleiche Höhe auf den beurkundeten Kaufpreis inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Soweit nichts anderes angegeben beträgt die regelmäßige Provision/Courtage je Partei 3,0 Prozent auf den beurkundeten Kaufpreis. Der Maklervertrag kommt mit der Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere der Erhalt des Objekt-Exposés. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Die Courtage ist für beide Parteien bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Alle Objektangaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

Philip Lewandowski

Tel. +49 451 79870862

pl@noim.de



Ihr Ansprechpartner

Philip Lewandowski

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

Telefon: +49 451 79870862

E-Mail: pl@noim.de

Diese Immobilie online

Hinweise

Die Courtage beträgt für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils die gleiche Höhe auf den beurkundeten Kaufpreis inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Soweit nichts anderes angegeben beträgt die regelmäßige Provision/Courtage je Partei 3,0% auf den beurkundeten Kaufpreis. Der Maklervertrag kommt mit der Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere der Erhalt des Objekt-Exposés. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Die Courtage ist für beide Parteien bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Alle Objektangaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG