

Objekt-Nr. 7946#r8val

23611 BAD SCHWARTAU

Besonderes Einfamilienhaus mit Traumgarten und Dachterrasse - Exklusiv & ruhig

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 196 m²	ca. 800 m²	6	830.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**830.000 €**
Wohnfläche	**ca. 196 m²**
Zimmer	**6**
Grundstücksfläche	**ca. 800 m²**
Verfügbar ab	**nach Vereinbarung**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2024**
Zustand	**Modernisiert**
Lage/Gebiet	**Stadtrand**
Bauweise	**Massiv**
Dachform	**Satteldach**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**2**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**2**
Separate WCs	**2**
Balkone	**1**

Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster, Bidet**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Laminat**
Kamin	**Ja**
Gäste-WC	**Ja**
Käuferprovision	**3%**
Garage · Anzahl	**1**
Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**28.09.2036**
Ausstellungsdatum	**29.09.2026**
Endenergieverbrauch	**154 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**E**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Energieausweis	**2014**

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

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

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



Wohlfühloase in ruhigem, sonnigen Garten

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in Bad Schwartau verbindet Großzügigkeit, Wohnkomfort und individuelle Details zu einem Zuhause, das bereits beim Betreten einen besonderen Eindruck hinterlässt.

Auf ca. 196 m² Wohnfläche und einem rund 800 m² großen Grundstück erwarten Sie sechs Zimmer, zwei Badezimmer sowie vielseitige Flächen für Familie, Homeoffice und persönliche Rückzugsorte.

Die Immobilie wurde zuletzt 2024 modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand mit gehobener Ausstattung.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen öffnen den Blick in den Garten und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Mittelpunkt des Wohnbereichs ist der hochwertige Kamin, der dem weitläufigen Raum Wärme und eine besondere Atmosphäre verleiht. Der angrenzende Essbereich bietet reichlich Platz für gemeinsame Abende mit Familie und Freunden.

Auch die moderne Einbauküche überzeugt mit großzügigen Arbeitsflächen, viel Stauraum und einer kommunikativen Gestaltung. Ein separates Arbeitszimmer ergänzt das Raumangebot und bietet ideale Voraussetzungen für das Arbeiten von zu Hause.

Ein besonderes Highlight ist der wunderschöne, gewachsene Garten. Großzügige Rasenflächen, eine abwechslungsreiche Bepflanzung und verschiedene geschützte Bereiche schaffen eine private Wohlfühloase. Mehrere Sitzmöglichkeiten und die Terrasse am Haus laden dazu ein, einen großen Teil des Jahres im Freien zu verbringen. Die vorhandene Bepflanzung sorgt dabei für ein angenehmes Maß an Privatsphäre.

Doch nicht nur der Garten bietet außergewöhnlich viel Freiraum: Im Obergeschoss erwartet Sie eine beeindruckend große Dachterrasse. Ihre Dimensionen ermöglichen weit mehr als eine klas-

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

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

sische Sitzgruppe – hier lassen sich Lounge, Essbereich und Sonnenplätze problemlos miteinander kombinieren. Der Blick über den eigenen Garten macht diese Fläche zu einem echten Alleinstellungsmerkmal des Hauses.

Auch die privaten Räume im Obergeschoss setzen den großzügigen Charakter fort. Helle Schlaf- und weitere flexibel nutzbare Zimmer ermöglichen unterschiedliche Wohnkonzepte. Besonders hervorzuheben ist das große Vollbad mit Badewanne, separater Dusche, Bidet und großzügigem Waschtischbereich. Insgesamt stehen zwei Badezimmer zur Verfügung.

Zusätzliche Räume können beispielsweise als Homeoffice, Gäste-, Hobby- oder Fitnessbereich genutzt werden. Der vorhandene Keller schafft weitere Nutz- und Abstellmöglichkeiten.

Abgerundet wird das Gesamtangebot durch eine Garage mit eigener Zufahrt sowie weitere Stellplätze auf dem Grundstück.

Was diese Immobilie besonders macht, ist das Zusammenspiel ihrer verschiedenen Qualitäten: viel Wohnfläche, helle und großzügige Räume, ein atmosphärischer Kamin, ein geschützter Garten und eine Dachterrasse, die in dieser Form nur selten zu finden ist.

Hier entsteht nicht nur Platz zum Wohnen, sondern Raum für unterschiedlichste Lebenssituationen – vom Familienleben über das Arbeiten von zu Hause bis hin zu entspannten Stunden im eigenen Garten.

Ein individuelles und großzügiges Zuhause, dessen besondere Wohnqualität sich bei einer persönlichen Besichtigung am besten erleben lässt.

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 Immobilie befindet sich in einer attraktiven und angenehm ruhigen Wohnlage von Bad Schwartau. Das gewachsene Umfeld ist überwiegend durch gepflegte Wohnbebauung, Einfamilienhäuser und begrünte Grundstücke geprägt und bietet damit ideale Voraussetzungen für Familien, Paare und alle, die stadtnah wohnen möchten, ohne auf Ruhe und ein grünes Wohnumfeld zu verzichten.

Bad Schwartau selbst verbindet die Vorzüge einer eigenständigen Stadt mit der unmittelbaren Nähe zur Hansestadt Lübeck. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind innerhalb des Stadtgebietes gut erreichbar. Auch das Zentrum von Bad Schwartau mit seinen Geschäften, gastronomischen Angeboten und Dienstleistungen liegt in komfortabler Entfernung.

Ein weiterer Vorteil ist die gute Verkehrsanbindung. Eine Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist laut Objektdaten in nur etwa drei Gehminuten erreichbar. Der Hauptbahnhof liegt rund 15 Fahrminuten entfernt, die Autobahn ist in ca. 10 Minuten erreichbar. Damit bestehen schnelle Verbindungen sowohl nach Lübeck als auch in Richtung Hamburg und zur Ostseeküste.

Gleichzeitig bietet die Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Bad Schwartau und das angrenzende Lübecker Umland verfügen über zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie vielfältige Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien. Auch die Nähe zur Ostsee macht den Standort besonders attraktiv und ermöglicht spontane Ausflüge an die Küste.

Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und kurzen Wegen nach Lübeck macht diese Lage besonders interessant. Hier lässt sich entspanntes Wohnen im eigenen Haus mit den Vorteilen einer sehr guten regionalen Anbindung verbinden – eine Lage, die sowohl für den Familienalltag als auch langfristig eine hohe Wohnqualität bietet.

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

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



Gemütliche Terrasse im Garten



Schöne Sitzgelegenheit an der Garage

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

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



Große Garage mit eigener Einfahrt



Wunderschöne Hausansicht

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

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



Großer, heller Wohnbereich



Moderne Einbauküche vorhanden

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

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



Hochwertiger, großer Flurbereich



Großer, schöner Durchgang

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

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



Badezimmer im Erdgeschoss



Hier kann gefeiert werden

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

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



Blick von der oberen Terrasse in den schönen Garten



Flur des Obergeschosses

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

Philip Lewandowski

Tel. +49 451 79870862

pl@noim.de



Schönes Kinderzimmer



Großes Vollbad mit Badewanne & Dusche

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

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



Schlafzimmer im Obergeschoss



Ansicht zum Einbaukleiderschrank

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

Philip Lewandowski

Tel. +49 451 79870862

pl@noim.de



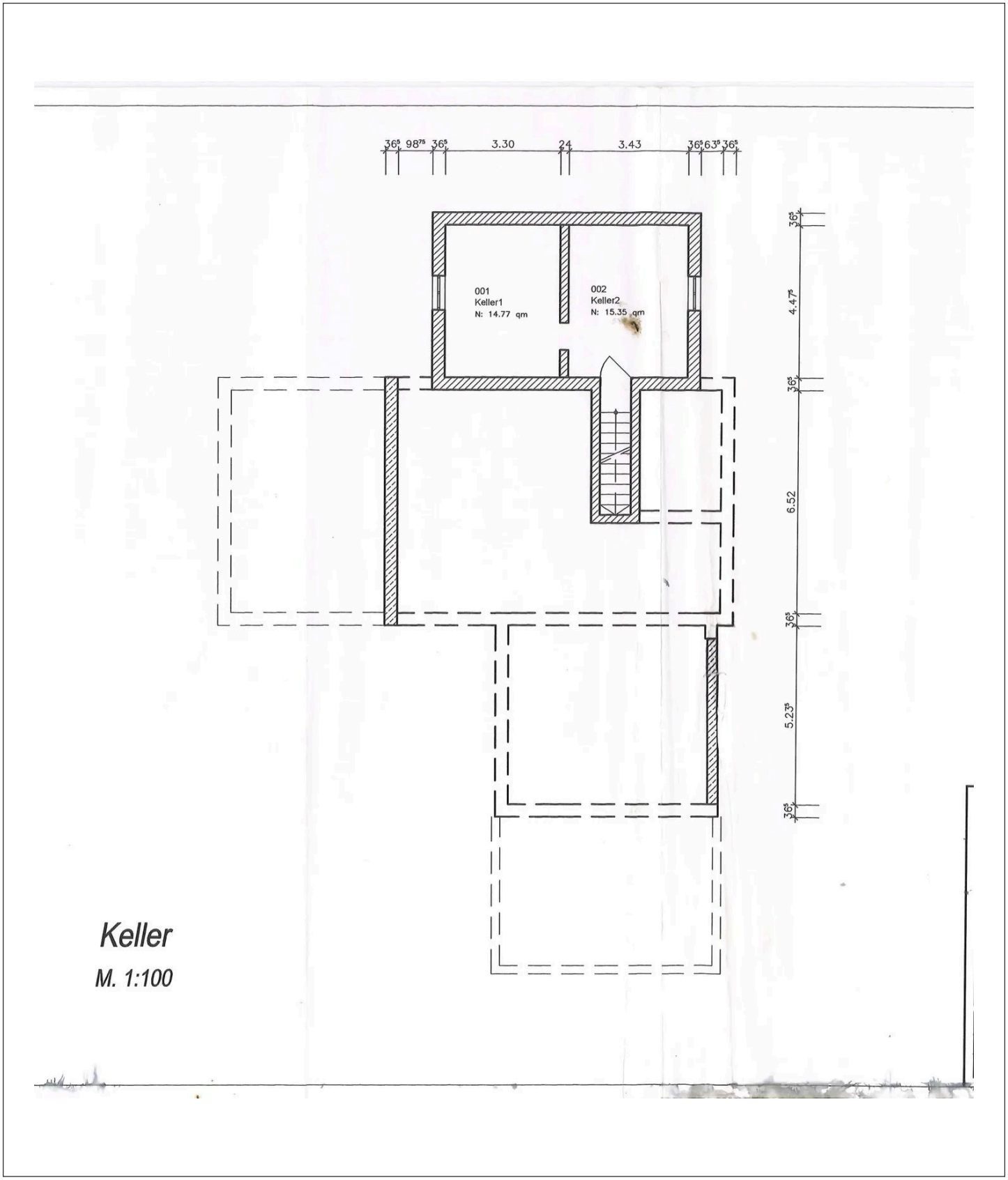
Blick auf das wunderschöne Haus Gartenseitig

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

Philip Lewandowski

Tel. +49 451 79870862

pl@noim.de



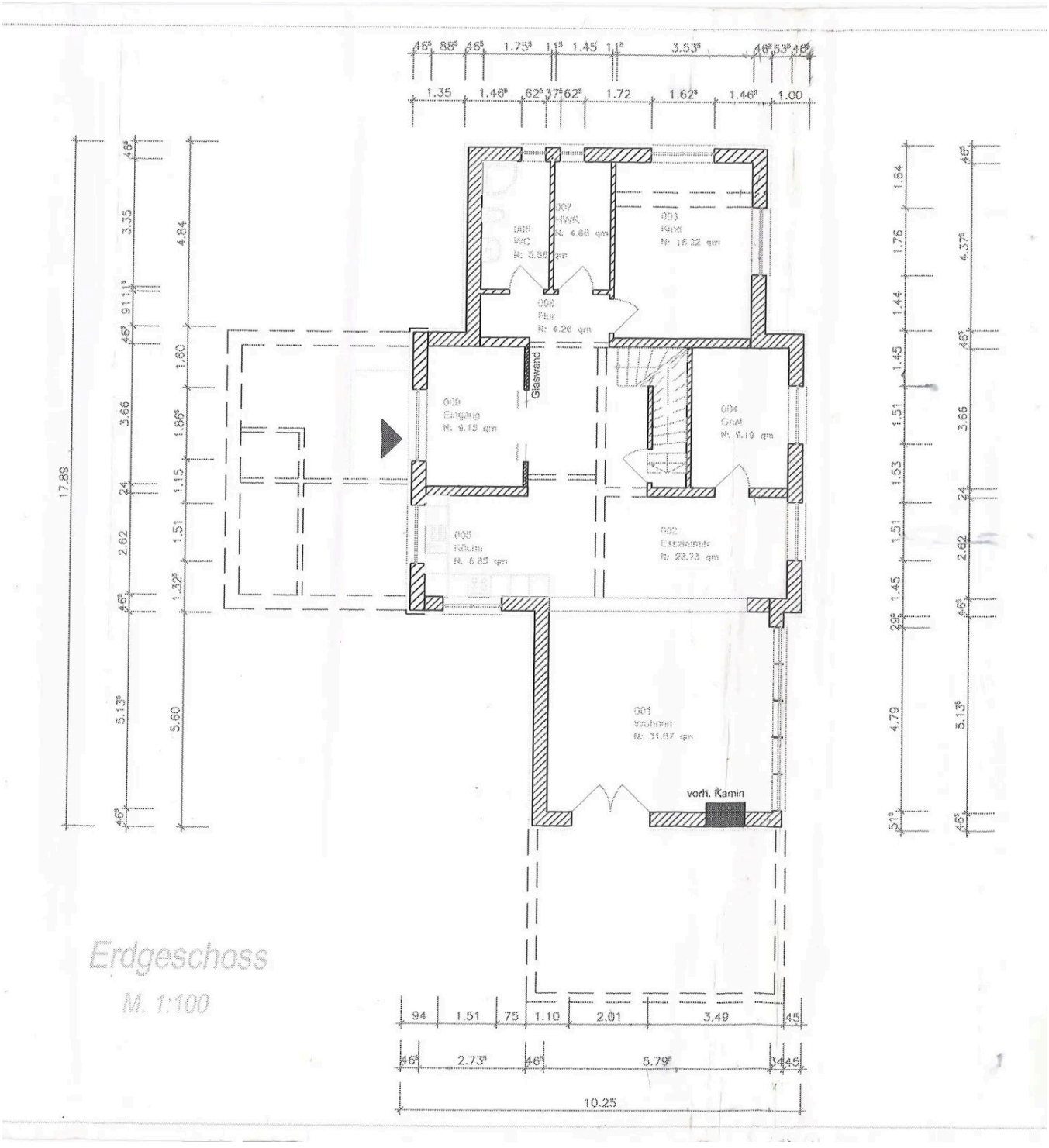
Keller

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

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

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



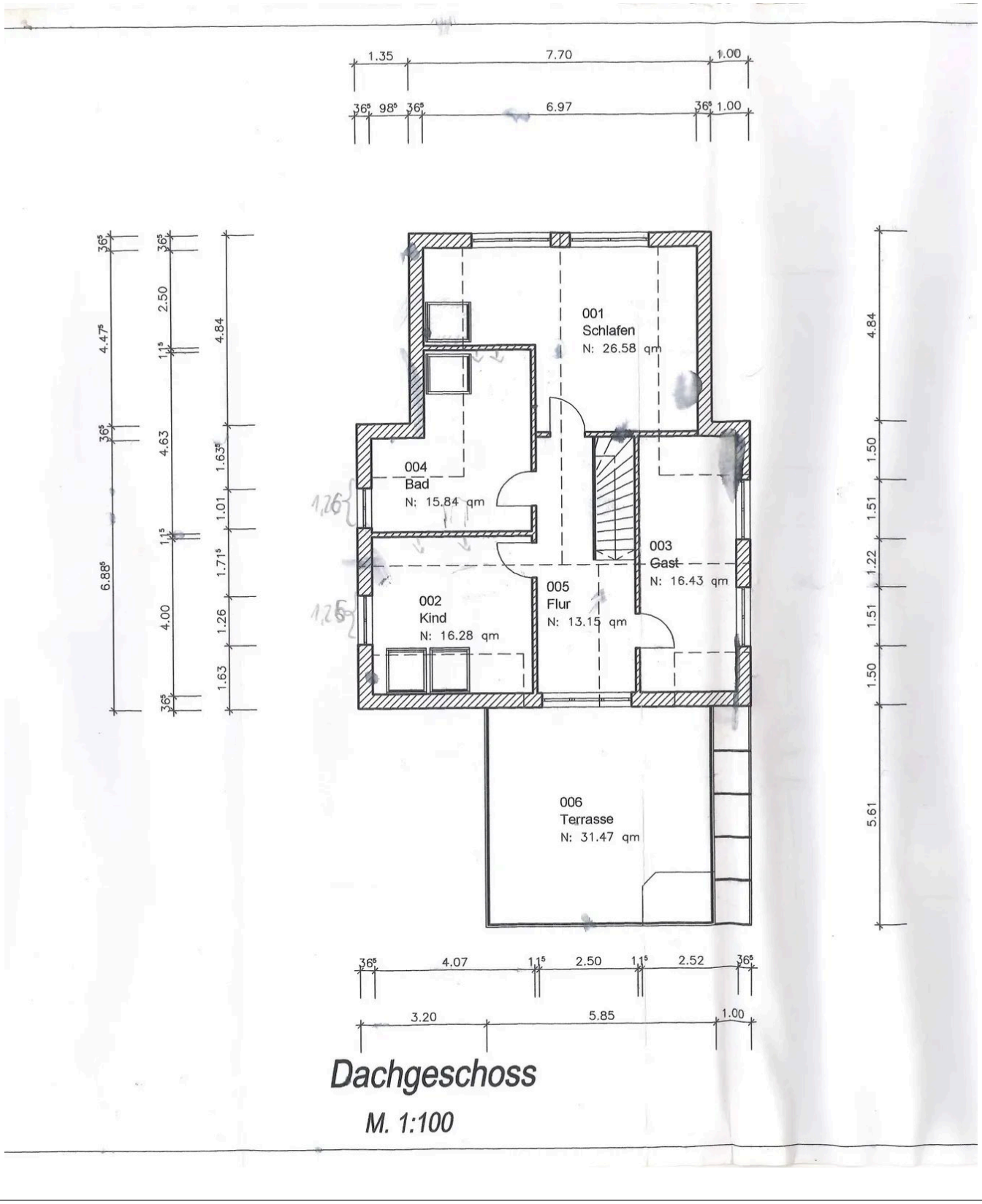
Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

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

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

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

Ausstattung

— Highlights auf einen Blick:

— Letzte Modernisierung 2024

— Veluxfenster mit Jalousien

— Rolläden vorhanden

— Ca. 800 m² Grundstück

— Insgesamt 6 Zimmer

— Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich

— Hochwertiger Kamin als Mittelpunkt des Wohnbereichs

— Moderne Einbauküche mit großzügigen Arbeitsflächen

— Separates Arbeitszimmer / Homeoffice

— Zwei Badezimmer

— Großzügiges Vollbad mit Badewanne und separater Dusche

— Zusätzliches Gäste-WC

— Individuell gestalteter Schlafbereich

— Vielseitig nutzbare zusätzliche Räume

— Keller mit weiteren Nutz- und Abstellmöglichkeiten

— Außergewöhnlich große Dachterrasse

— Zusätzliche Terrasse auf Gartenebene

— Wunderschöner, großzügiger und gewachsener Garten

— Mehrere Sitz- und Rückzugsbereiche im Außenbereich

— Hoher Sichtschutz und angenehme Privatsphäre

— Garage mit eigener Zufahrt

— Zwei zusätzliche Stellplätze

— Modernisierter und gepflegter Gesamtzustand

— Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das überregionale Straßennetz

Sonstiges

Aufgrund der Größenordnung und Exklusivität dieser Immobilie bitten wir um Verständnis, dass ausschließlich Anfragen von Interessenten mit entsprechender Bonität und nachvollziehbarem Kapitalnachweis bearbeitet werden können. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns auf die Kontaktaufnahme.

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% 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