Geräumiges Reihenmittelhaus in ruhiger Randlage von Bad-Schwartau

23611 Bad Schwartau, Reihenmittelhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-391-26



Wohnfläche ca.: **96,30 m²** – Gesamtfläche ca.: **119,30 m²** – Zimmer: **3** – Kaufpreis: **320.000 EUR**

Im Norden Immobilien Gmbh
Herr Cedric Noel Hagenah
cedric.hagenah@im-norden-immobilien.de Tel. 004945217904511

Geräumiges Reihenmittelhaus in ruhiger Randlage von Bad-Schwartau

Objekt-ID	H-391-26
Objekttypen	Haus, Reihenmittelhaus
Adresse	Haydnring 10 23611 Bad Schwartau
Gemarkung	Rensfeld
Flur	000
Flurstück	830/16
Wohnfläche ca.	96,30 m²
Nutzfläche ca.	23 m²
Gesamtfläche ca.	119,30 m²
Grundstück ca.	243 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Baujahr	1987
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	320.000 EUR

Im Norden Immobilien Gmbh
Herr Cedric Noel Hagenah
cedric.hagenah@im-norden-immobilien.de Tel. 004945217904511

Objektbeschreibung

Dieses 1987 errichtete Reihenmittelhaus wurde in Split-Level-Bauweise ausgeführt und verteilt seine rund 96 m² Wohnfläche dadurch auf mehrere, jeweils um ein halbes Geschoss versetzte Ebenen. Es steht auf einem 243 m² großen Grundstück in einer Randlage von Bad Schwartau und damit in einer ruhigen Wohngegend abseits der Durchgangsstraßen.

Die Reihenhauszeile ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt. Eine Wohnungsverwaltung ist nicht bestellt und auch nicht erforderlich.

Das Objekt wird über eine Erdgas-Niedertemperatur-Kombitherme beheizt.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine Terrasse in Südwestausrichtung, sodass sich, bei gutem Wetter, die Nachmittags- und Abendstunden auch im Freien genießen lassen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine eigene Garage auf einem angrenzenden Grundstück, die über einen separaten Miteigentumsanteil mit erworben wird.

Das Reihenmittelhaus eignet sich für kleinere Familien ebenso wie für Paare, die zeitnah einziehen möchten, ohne vorher umfangreich sanieren zu müssen.

Für den Verkauf des Hauses ist die nachträgliche Genehmigung des Betreuungsgerichtes erforderlich. Hierdurch kann es im weiteren Verkaufsprozess unter Umständen zu zeitlichen Verzögerungen kommen.

Ausstattung

Das Haus bietet auf ganzen 96 m² Wohnfläche mit 4 Zimmern eine spannende Raumaufteilung. Die Split-Level-Bauweise verleit dem ganzen Haus einen besonderen Charmé. Durch diese Bauweise ist jedes Geschoss auf zwei Ebenen aufgeteilt.

Vom Eingangsbereich geht es direkt in die Küche inkl. einer gepflegten Einbauküche und einem offenen Essbereich. Über eine Treppe im Eingangsbereich gelangt man in den Keller. Der Keller ist beheizt und kann somit als Hobby-, Arbeits- oder Fitnessraum genutzt werden.

Eine Ebene darüber befindet sich das Wohnzimmer. Dieses ist durch wenige Stufen vom Essbereich aus erreichbar. Von dort aus gelangt man direkt auf die Terrasse und in den Garten, die gemeinsam mit dem Wohnzimmer nach Südwesten ausgerichtet sind. Entsprechend lassen sich hier die Nachmittags- und Abendstunden genießen.

Eine weitere, längere Treppe führt direkt in das Dachgeschoss. Dieses ist durch die Split-Level-Bauweise ebenso auf zwei halbgeschossig versetzte Ebenen aufgeteilt. Auf der unteren Ebene befindet sich das Badezimmer inkl. Duschbadewanne und ein weiteres Zimmer. Auf der höheren Ebene befindet sich ein weiteres größeres Zimmer. Beide Zimmer können als Hobby-, Arbeits-, Schlaf-, oder Kinderzimmer genutzt werden. Darüber schließt der ausgebaute Spitzboden mit zwei weiteren Räumen an. Die Räume sind, ebenso wie bei den restlichen Geschossen, auf zwei halbgeschossige Ebenen verteilt und durch die Erhöhung sowie durch ein Geländer räumlich getrennt. Der Spitzboden ist nutzbar als Rückzugsort, Atelier, Gästezimmer oder Stauraum.

Sämtliche Fenster sind doppelt verglast, im Spitzboden zusätzlich als Wärmeschutzfenster ausgeführt. Beheizt wird das Objekt über eine Erdgas-Niedertemperatur-Kombitherme aus dem Jahr 1997, die zugleich die Warmwasserbereitung übernimmt.

Auf einem angrenzenden Grundstück befindet sich eine Garage, welche durch einen eigenen Miteigentumsanteil erworben wird,

Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben und wurden anhand der Originalpläne aufbereitet.

Lage

Der Haydnring liegt in einer grünen, ruhigen und entspannten Randlage von Bad Schwartau. Die Bad Schwartauer Innenstadt oder die Lübecker Altstadt erreichen Sie in wenigen Autominuten.

Die Stadt Bad Schwartau ist die größte Stadt des Kreises Ostholstein. Neben den Schwartauer Werken als international bekannter Nahrungsmittelhersteller, ist Bad Schwartau geprägt von mittelständischer Wirtschaft von innerstädtischem Handel und als Gesundheitsstandort.

Alle Schularten, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und eine gute ärztliche Versorgung finden Sie in dieser liebenswerten Stadt.

Bad Schwartau grenzt unmittelbar an die Hansestadt Lübeck sowie die Metropolregion Hamburg und ist etwa 15 km von der Ostsee entfernt. Die Stadt ist eingebettet in eine landschaftlich reizvolle Umgebung und verfügt über moderne Kur- und Badeeinrichtungen.

Die Stadt Bad Schwartau hat in den Jahren 2015 bis 2017 mehrere Millionen Euro in die Innenstadt investiert. So wurde die zentrale Achse vom Marktplatz über die Markttwiete bis zum Europaplatz umfangreich saniert und barrierefrei gestaltet.

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.8.2036.
Endenergiebedarf beträgt 168.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Garage, Garten, Keller

Im Norden Immobilien Gmbh
Herr Cedric Noel Hagenah
cedric.hagenah@im-norden-immobilien.de Tel. 004945217904511

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	26.08.2036
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1987
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	168,00 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	F

Im Norden Immobilien Gmbh
Herr Cedric Noel Hagenah
cedric.hagenah@im-norden-immobilien.de Tel. 004945217904511

Objektfotos



Außenansicht des Hauses



Eingang mit Vorgarten



Garage + Reihenhaus



Terasse mit Blick in den Garten

Im Norden Immobilien Gmbh
Herr Cedric Noel Hagenah

cedric.hagenah@im-norden-immobilien.de Tel. 004945217904511



Blick aus dem Garten auf das Haus



Windfang



Einbauküche



Sitzbereich in der Küche + Durchgang in das Wohnzimmer

Im Norden Immobilien Gmbh
Herr Cedric Noel Hagenah

cedric.hagenah@im-norden-immobilien.de Tel. 004945217904511



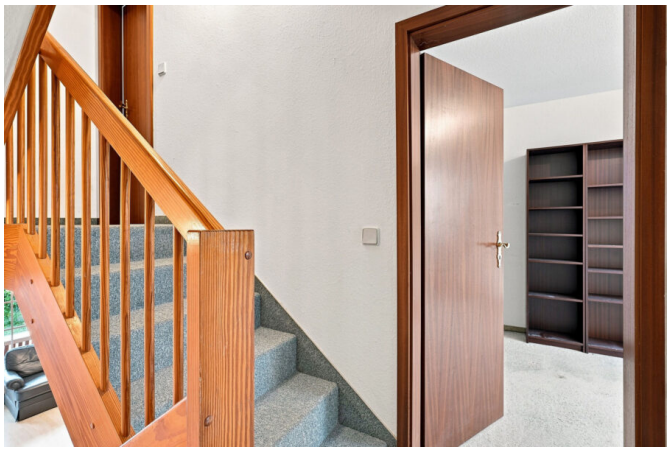
Wohnzimmer mit Blick in den Garten



Wohnzimmer



Badezimmer



Eingang in erstes Zimmer im Dachgeschoss



Zimmer im Dachgeschoss



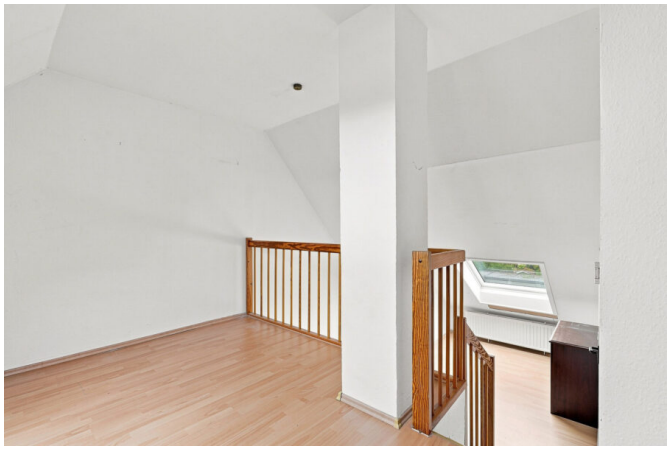
Schlafzimmer

Im Norden Immobilien Gmbh
Herr Cedric Noel Hagenah

cedric.hagenah@im-norden-immobilien.de Tel. 004945217904511



Spitzboden



Spitzboden



Kellertreppe



Gäste WC



Heizungsbereich im Keller im Keller



Keller

Im Norden Immobilien Gmbh
Herr Cedric Noel Hagenah

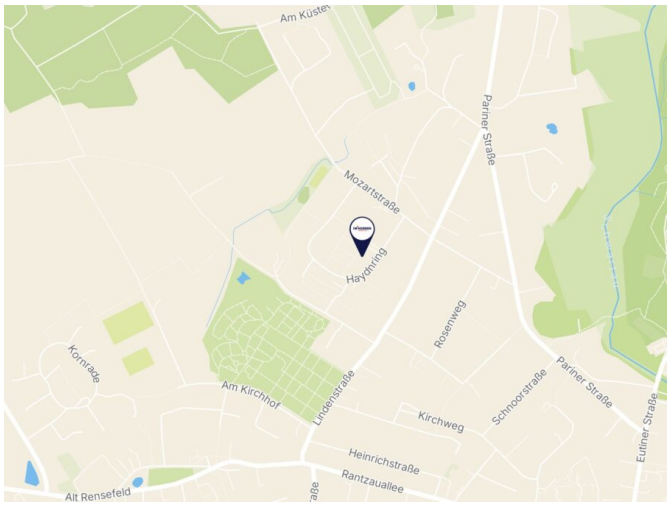
cedric.hagenah@im-norden-immobilien.de Tel. 004945217904511



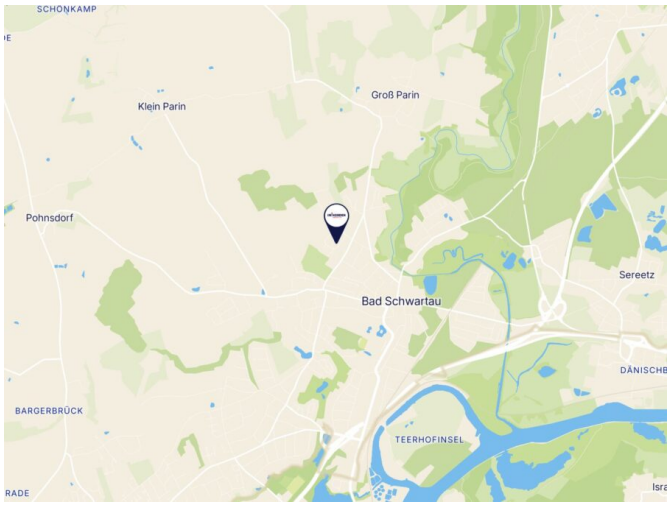
Reihenhausanlage mit Garagen



Bad Schwartau von oben



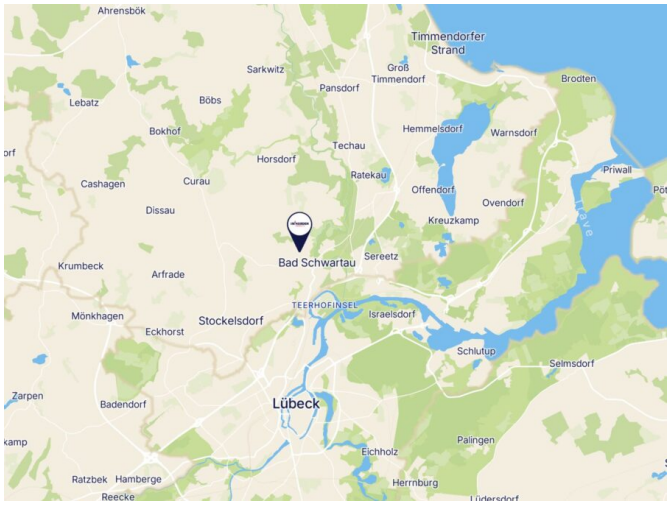
Lageplan



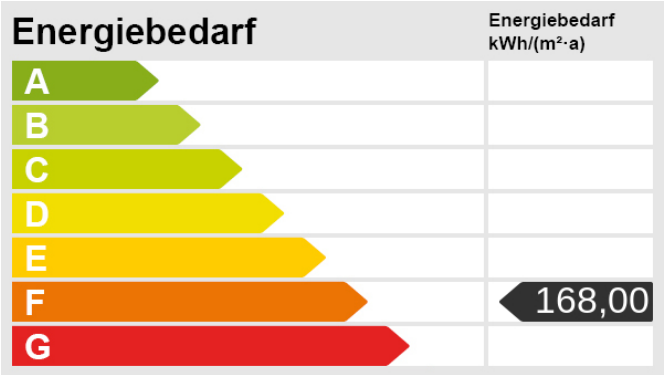
Lageplan

Im Norden Immobilien Gmbh
Herr Cedric Noel Hagenah

cedric.hagenah@im-norden-immobilien.de Tel. 004945217904511



Lageplan



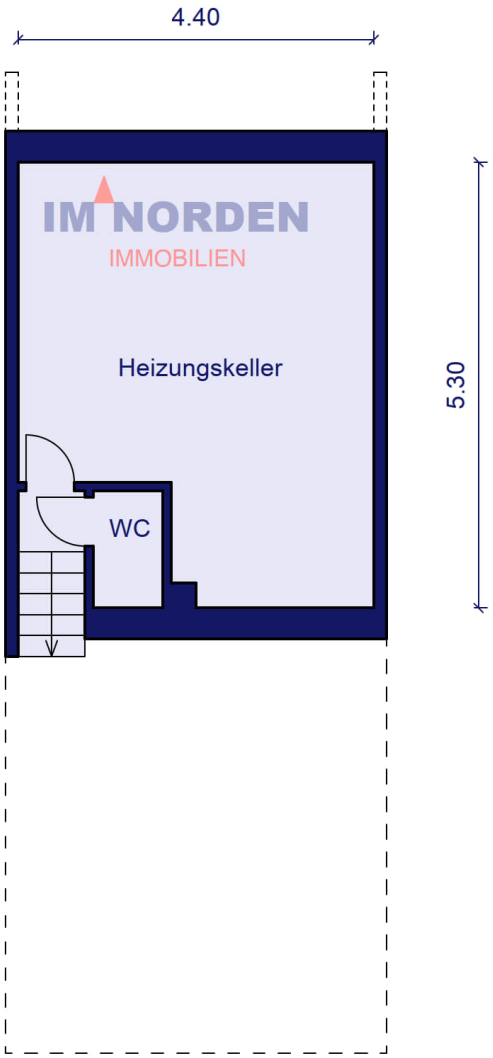
Energieskala

https://imnordenimmobilien.de/im-norden-immobilien/haus-reihenmittelhaus-in-bad-schwartau-kaufen-h-391-26/

Im Norden Immobilien Gmbh
Herr Cedric Noel Hagenah
cedric.hagenah@im-norden-immobilien.de Tel. 004945217904511

IM NORDEN
IMMOBILIEN

Grundrisse

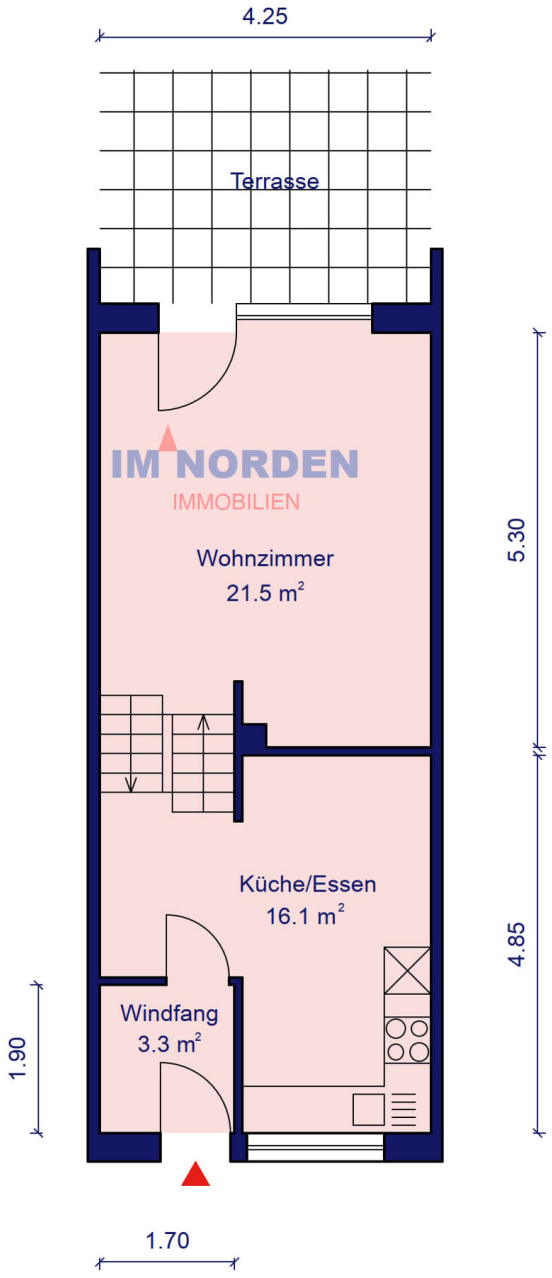


Kellergeschoss

rd. 23 m²

Grundriss Keller

Im Norden Immobilien Gmbh
Herr Cedric Noel Hagenah
cedric.hagenah@im-norden-immobilien.de Tel. 004945217904511

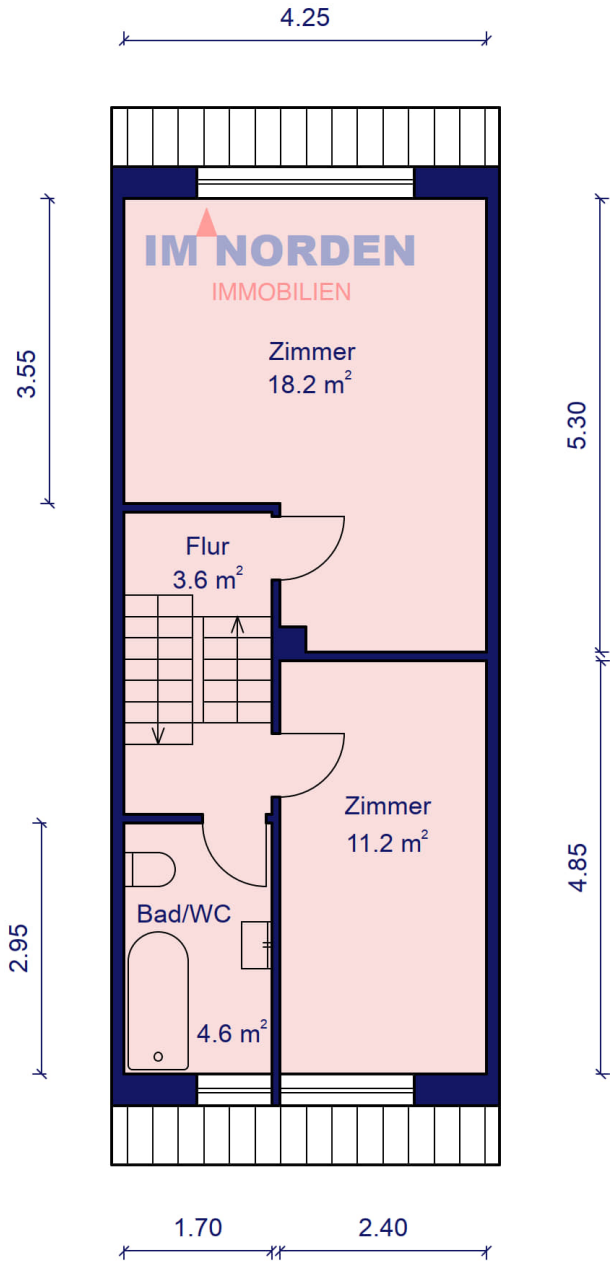


Erdgeschoss

40.9 m²

Grundriss Erdgeschoss

Im Norden Immobilien Gmbh
Herr Cedric Noel Hagenah
cedric.hagenah@im-norden-immobilien.de Tel. 004945217904511

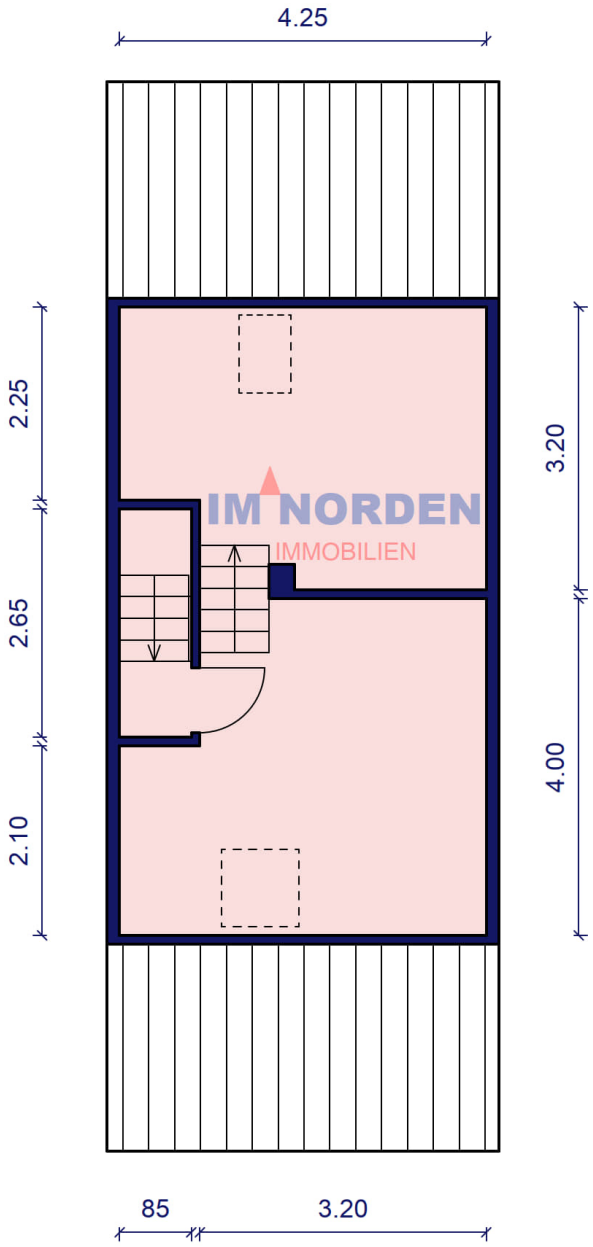


Dachgeschoss

37.6 m²

Grundriss Dachgeschoss

Im Norden Immobilien Gmbh
Herr Cedric Noel Hagenah
cedric.hagenah@im-norden-immobilien.de Tel. 004945217904511



Spitzboden

17.9 m²

Grundriss Spitzboden

Im Norden Immobilien Gmbh
Herr Cedric Noel Hagenah
cedric.hagenah@im-norden-immobilien.de Tel. 004945217904511

Ansprechpartner

Name	Herr Cedric Noel Hagenah
Firma	Im Norden Immobilien Gmbh
Anschrift	Plöner Straße 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	cedric.hagenah@im-norden-immobilien.de
Telefon	00494521790450
Telefon	004945217904511
Fax	004945217904529

Impressum

IM NORDEN IMMOBILIEN GMBH
Vertretungsberechtigte Geschäftsführer
Eberhard Rupprecht | Martin Ohm

Anschrift
Plöner Strasse 56 | 23701 Eutin

Kontaktdaten
Telefon: +49 (0)4521 / 79045–0
Fax: +49 (0)4521 / 79045–29
E-Mail: info@im-norden-immobilien.de
Internet: http://www.im-norden-immobilien.de

Registergericht
Amtsgericht Lübeck | HRB 12501

USt-IdNr.: DE 286875817

Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch den Bürgermeister der Stadt Eutin.

Zuständige Aufsichtsbehörde
IHK zu Lübeck
Fackenburger Allee 2 | 23554 Lübeck