

# Vermietete 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Bad Schwartau

**23611 Bad Schwartau, Etagenwohnung zum Kauf**

**Objekt-ID: ETW-99-23**



**Wohnfläche ca.: 61 m<sup>2</sup> – Zimmer: 3 – Kaufpreis: 79.000 EUR**



## Vermietete 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Bad Schwartau

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Objekt-ID                  | ETW-99-23   |
| Objekttypen                | Etagenwohnung, Wohnung                                |
| Adresse                    | Riesebusch 2<br>23611 Bad Schwartau                   |
| Gemarkung                  | Bad Schwartau   |
| Flur                       | 000   |
| Flurstück                  | 866 / 3   |
| Etage                      | 2   |
| Wohnfläche ca.             | 61 m <sup>2</sup>                                     |
| Nutzfläche ca.             | 6 m <sup>2</sup>                                      |
| Grundstück ca.             | 8.661 m <sup>2</sup>                                  |
| Zimmer                     | 3   |
| Schlafzimmer               | 2   |
| Badezimmer                 | 1   |
| Küche                      | Einbauküche   |
| Heizungsart                | Zentralheizung  |
| Wesentlicher Energieträger | Gas   |
| Baujahr                    | 1968  |
| Zustand                    | gepflegt  |
| Status                     | vermietet   |
| Außenstellplatz            | 1   |
| Ausstattung / Merkmale     | Badewanne, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Personenaufzug |
| Käuferprovision            |   |
| Kaufpreis                  | 79.000 EUR  |



## Objektbeschreibung

Die vermietete Eigentumswohnung mit Loggia liegt im 2. Stock eines Hochhauses in ruhiger Lage von Bad Schwartau in der Nähe zum Kurpark. Die Stadtmitte liegt in ca. 700 Meter Entfernung.

Das 12-geschossige Hochhaus wird durch eine Seniorenwohnanlage und durch Einzelwohnungen genutzt und wurde 1968 in solider Bauweise auf einem ca. 8.661 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet.

Die 3-Zimmer-Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer mit großem Fenster und Zugang auf die Loggia, zwei Schlafzimmer, ein innenliegendes Badezimmer sowie eine Küche inkl. Einbauküche sowie Fenster zum Laubengang.

Ein Kellerraum ist der Wohnung dazugehörig und der PKW-Stellplatz im Freien rundet das Angebot ab.

Die Wohnanlage mit insgesamt 79 Einheiten wird durch eine Hausverwaltung professionell verwaltet. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 361,- €, davon wird ca. 62,- € für die Instandhaltungsrücklage berücksichtigt.

Die Instandhaltungsrücklage betrug per 31.12.2023 für die gesamte Wohnanlage ca. 197.684, – € und für die Wohnung anteilig ca. 2.932 €.

Für den gesamten Gebäudekomplex wurde ein Brandschutz- und Sanierungskonzept erstellt, aufgrund der hohen Investitionen werden Sonderumlagen erhoben.

Folgende davon sind uns bekannt:

2025 bis März: ca. 18.603,- € (ist bereits von der Verkäuferseite bezahlt worden)

2026 voraussichtlich: ca. 71.475,- €

Seit Juli 2022 ist die helle 3-Zimmer-Wohnung unbefristet vermietet.

Die Nettokaltmiete beträgt p.a. 7.380,- €.

Die Wohnung wird mit dem bestehenden Mietverhältnis zum Verkauf angeboten.

Sowohl die Außenanlagen als auch das Mehrfamilienhaus präsentieren sich in einem guten Zustand.

Zögern Sie nicht, uns bei Interesse zu kontaktieren und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.



## Ausstattung

Die vermietete helle und freundliche 3-Zimmer-Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 61 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3 Zimmer, Küche, Badezimmer inkl. Badewanne sowie einer sonnigen Loggia.

Der Eingangsbereich mit Flur bietet Zutritt zu den Räumen. Die vermietete Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Besonders das nach Osten ausgerichtete Wohnzimmer mit einem großen Fenster sowie die Glastür zur Loggia machen diese Wohnung hell und freundlich.

Die beiden weiteren Zimmer sind fast gleich groß und werden von der jetzigen Mieterin als Schlaf- und Kinderzimmer genutzt.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Das ansprechende und innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und ergänzt den charmanten Zuschnitt dieser schönen Eigentumswohnung.

Um die Privatsphäre der Mieter zu schützen, ist auf Innenaufnahmen weitestgehend verzichtet worden.

Das separate Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Ein gemeinschaftlicher Kellerbereich für Fahrräder sowie ein Wasch- und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen zur Verfügung.

Der große Parkplatz befindet sich direkt neben dem Gebäude. Gemäß Teilungserklärung ist zu jeder Wohnung ein Stellplatz dazugehörig. Laut Hausverwaltung erfolgt die Nutzung der Stellplätze derzeit ungeordnet.

Gem. den uns vorliegenden Beschlussprotokollen steht eine Überarbeitung des Brandschutzkonzeptes bevor, sodass Sonderumlagen wie folgt erhoben werden könnten:

2025 bis März: ca. 18.603,- € (wird noch von der Verkäuferseite übernommen)

2026 voraussichtlich: ca. 71.475,- € (sind vom neuen Eigentümer zu tragen)

Lassen Sie die Bilder auf sich wirken und vereinbaren Sie doch gerne einfach einen Besichtigungstermin über unser Büro.



## Lage

Der Riesebusch hat eine zentrale Lage mit grünem Umfeld mitten in Bad Schwartau.

Bis zum Stadtzentrum sind es ca. 700 m.

Der große Edekamarkt, das Sportzentrum mit Schwimmhalle sowie ein Kino befinden sich in unmittelbarer Nähe.

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.

## Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.1.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kWh/(m<sup>2</sup>·a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

PKW-Außenstellplatz, Kellerabteil, Fahrstuhl und eine sonnige Loggia

## Energieausweis

| Energieausweistyp          | Verbrauchsausweis              |
|----------------------------|--------------------------------|
| Gültig bis                 | 27.01.2030                     |
| Gebäudeart                 | Wohngebäude                    |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1968                           |
| Primärennergieträger       | Gas                            |
| Endenergieverbrauch        | 105,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
| Energieeffizienzklasse     | D                              |



## Objektfotos



Blick auf die Eigentumswohnung



Blick auf die Eigentumswohnung



Blick auf den Hauseingang



Eingangsbereich





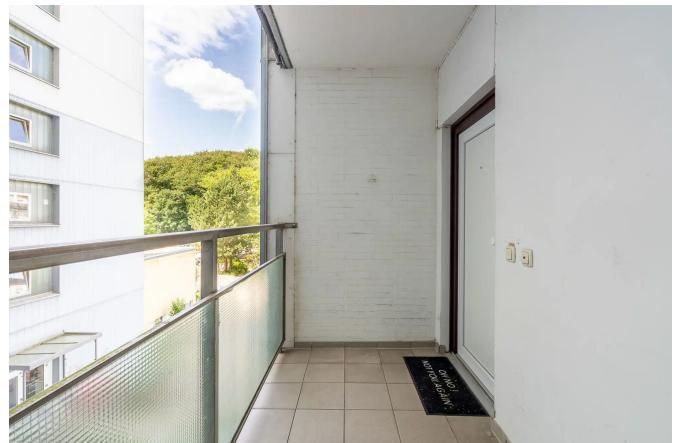
Fahrstühle im Haus



Flurbereich im 2. Obergeschoss



Laubengang zum Wohnungseingang



Blick auf die Wohnungseingangstür



Flur



Wohnzimmer





Wohnzimmer



Blick vom Balkon



Blick vom Balkon



Badezimmer

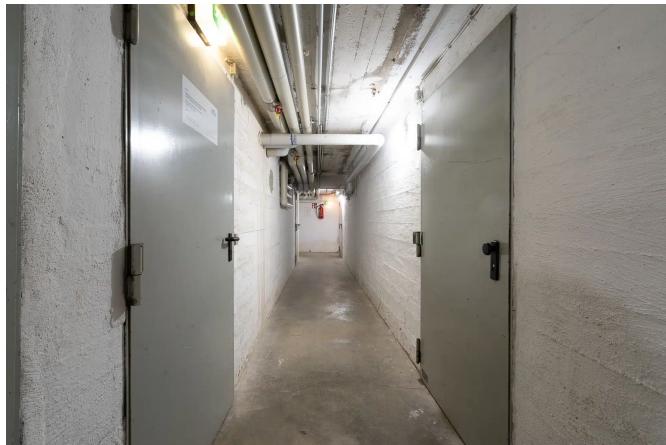


Küche mit Einbauküche



Treppe zum Kellergeschoss





Flurbereich im Kellergeschoss



Gebäudeansicht vom Riesebusch

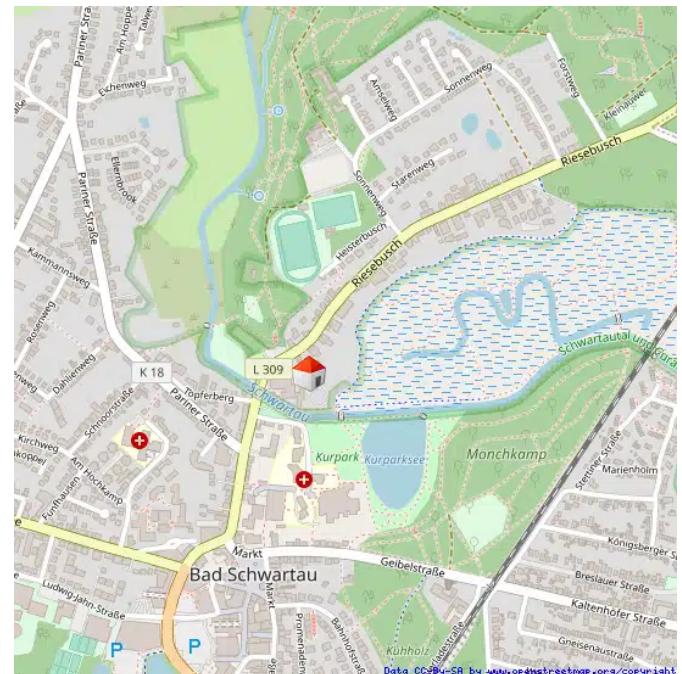
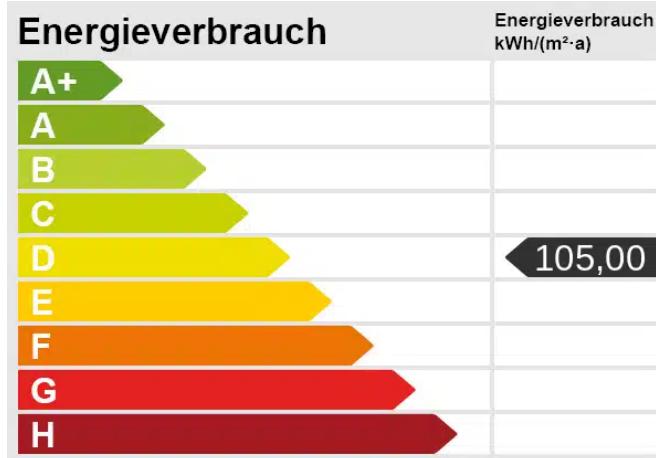


Gebäudeansicht von oben

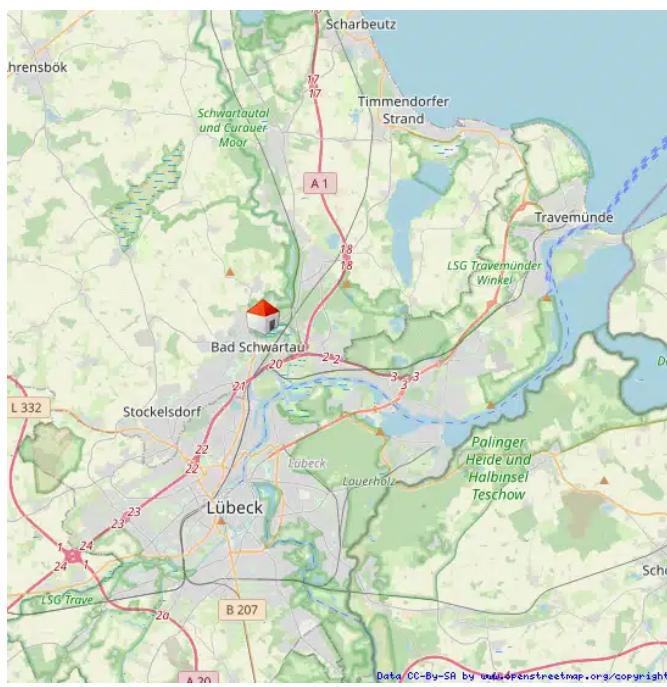


Blick in die Ferne





Lageplan



Lageplan



## Grundriss



## Ansprechpartner

|           |                                      |
|-----------|--------------------------------------|
| Name      | Herr Björn Simon                     |
| Firma     | Im Norden Immobilien GmbH            |
| Anschrift | Plöner Straße 56<br>23701 Eutin      |
| E-Mail    | info@im-norden-immobilien.de         |
| E-Mail    | bjoern.simon@im-norden-immobilien.de |
| Telefon   | 00494521790450                       |
| Telefon   | 004945217904511                      |
| Mobil     | 004915128601000                      |

