



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Moderne Eigentumswohnung mit eigenem Stellplatz in guter Lage von Bad Schwartau



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KLK_495	<b>Datum:</b>	11.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Ort:</b>	23611 Bad Schwartau	<b>Wohnfläche:</b>	28,18 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Teil/Vollrenoviert		

## Preise:

---

<b>Hausgeld:</b>	224,35 €	<b>Provision:</b>	3,33 inkl. MwSt.
------------------	----------	-------------------	------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-05-13
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2014
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	128.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Lübecker Bucht GmbH	<b>Name:</b>	Christian Nieselke
<b>Straße:</b>	Bäderstraße 24	<b>Ort:</b>	23626 Ratekau
<b>Telefon:</b>	0162-9603987	<b>Faxnummer:</b>	04504 - 81 69 699
<b>E-Mail:</b>	christian.nieselke@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

<b>Autobahn A:</b>	1 km	<b>ÖPNV-Haltestelle in :</b>	1 km
<b>Fernbahnhof in :</b>	2 km		

## Objektbeschreibung:

---

Diese in 2023 umfassend renovierte Eigentumswohnung befindet sich in guter und beliebter Lage von Bad Schwartau und wird unvermietet übergeben.

Die schön geschnittene und durch zwei große VELUX Dachfenster besonders helle 1-Zimmer-Dachgeschosswohnung wurde erst im Jahre 2023 umfassend renoviert und ist Teil eines kleinen Mehrfamilienhauses.

Das Mehrfamilienhaus aus 1974 verfügt über insgesamt 13 Wohneinheiten sowie 3 Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Über den Gewerbeflächen im Erdgeschoss verteilen sich die 13 Wohneinheiten auf 2 Vollgeschosse und das Dachgeschoss. Sie werden als Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) verwaltet. Die Anlage ist insgesamt sehr gepflegt und ansprechend.

Über diese Anlage und das helle, in weiß gehaltene Treppenhaus gelangen Sie in das Dachgeschoss, in diesem sich neben dieser nur eine weitere Wohnung befindet.

Beim Betreten der Wohnung bekommen Sie sofort einen freundlichen Eindruck, da über die großen Fenster viel Tageslicht in die Wohnung strömt. Zu Ihrer linken befindet sich die in 2023 neu installierte Pantryküche mit allen erforderlichen Elektrogeräten. So befindet sich in der Küchenzeile ein Backofen und Ceranfeld, eine Dunstabzugshaube mit Filter sowie ein Kühlschrank. Der neue Vinylboden ist pflegeleicht und entsprechend gut geeignet für den Küchenbereich.

Zu Ihrer Rechten erreichen Sie über den kleinen Flur das ebenfalls in 2023 erneuerte Bad. Dieses erstrahlt in ganz modernem, neuem Design in sanften und hellen Holztönen im neuem Vinylboden und Wandfliesen in anthrazit. Neben hochwertigen Fußleisten und Zierleisten fallen zudem die neue Armatur, Waschbecken und Dusche ins Auge.

Im hinteren Bereich der Wohnung befindet sich der große und mit Tageslicht durchflutete Wohn- und Schlafbereich. Auch hier wirkt der neue Vinylboden sehr gut und schafft ein angenehmes Wohngefühl. Die Flachheizkörper schaffen ideale Raumbedingungen.

Eine kleine Abseite bietet zusätzlich noch etwas Stauraum.

Die ganze Wohnung wurde zudem von den alten Tapeten befreit, modern gespachtelt neu gestrichen.

Obwohl es sich um eine 1-Zimmer-Wohnung handelt, schafft der Schnitt der Wohnung ein Gefühl von separaten Wohnbereichen. So befindet sich das Bad außerhalb des Blickfeldes des Wohnbereiches. Die Küchenzeile befindet sich in Verlängerung der innenliegenden Wand, die eine optische Raumtrennung vornimmt und so die Küche vom anderen Bereich optisch abtrennt. Darüber hinaus gibt es unterschiedliche Stellmöglichkeiten. Wir haben anders als im aktuell bewohnten Zustand, eine alternative Stellvariante in der Visualisierung erstellt.

Zur Wohnung gehören zusätzlich ein eigener Kellerbereich (ca. 3,70 m<sup>2</sup>) sowie ein KFZ-Stellplatz im Freien.

Das monatliche Hausgeld beträgt 195,00 €. Für den Erhalt der Wohnung bzw. des Gebäudes sind monatlich 29,35 € angesetzt, sodass sich ein gesamtes, monatliches Hausgeld inkl. Erhaltungsrücklage von 224,35 € ergibt.

Das Hausgeld inkludiert u.a. auch schon die Heizkosten.

Die Wohnung ist aktuell zu einer Warmmiete von 760,00 € vermietet, kann aber unvermietet übergeben werden..

Betrachtung pro Monat:

Mieteinnahmen: 760,00 € p.m. (warm)

Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage: 224,35 € p.m.

Betrachtung pro Jahr:

Mieteinnahmen: 9.120,00 € p.a. (warm)

Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage: 2.692,20 € p.a

Der Zeitpunkt der Wohnungsübergabe kann flexibel gestaltet werden.

## Lage:

---

Bad Schwartau ist ein für die berühmte Marmelade bekannter Ort und sehr gefragter Vorort der Hansestadt Lübeck.

Die Eigentumswohnung befindet sich im schönen Ortsteil Cleverbrück von Bad Schwartau, durch den die Clever Au fließt und sich ebenso der Tremser Teich befindet. Durch den Lübecker Landgraben wird Cleverbrück von der schönen Hansestadt Lübeck abgegrenzt. Ebenso stellt Cleverbrück auch den an Stockelsdorf angrenzenden Teil dar und verbindet so diese beiden schönen und beliebten Orte.

Sind die äußeren Gebiete Cleverbrücks eher ländlich geprägt, punktet die Wohnung speziell mit ihrer zentralen Lage. Der Moorwischpark liegt nur ca. 700 Meter entfernt. Die Altstadt von Bad Schwartau erreichen Sie in nur 2,7 km oder ca. 7 Autominuten.

Die sehr zentrale Lage und gute Autobahnanbindung ermöglicht es Ihnen außerdem, in kurzer Zeit die Hansestadt Lübeck oder die nahe gelegene Ostsee zu erreichen. Die Altstadt Lübecks erreichen Sie in ca. 8,5 km und die Ostsee in ca. 14 km oder ca. 18 Autominuten.

Mit der Anbindung an die Autobahn 1 (A1) und das Streckennetz der Deutschen Bahn AG, bietet Bad Schwartau, auch für Berufspendler, ideale Voraussetzungen. Die Autobahn 1 (A1) erreichen Sie in ca. 3 km und den Schwartauer Bahnhof in ca. 2,5 km. Von Bad Schwartau nach Hamburg sind es ca. 68 km.

In Bad Schwartau finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, viele Dienstleister und Vereine in direkter Nachbarschaft und natürlich kommen Gesundheit und Wohlbefinden auch nicht zu kurz. Kindergärten, Schulen und der öffentliche Personennahverkehr befinden sich in der Nähe, sodass man all dies auch innerhalb kürzester Zeit erreichen kann.

## Ausstattung:

---

Alles zur Ausstattung dieser Immobilie erfahren Sie in unserem aussagekräftigen Exposé.

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren ausschließlich auf Aussagen und Informationen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Die Käufercourtage in Höhe von 3,33 % auf den Kaufpreis, inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem, notariellem Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

## Bilder

---

Treppenhaus + Wohnungseingang



Wohnen + Schlafen + Kochen



Wohnen + Schlafen + Kochen



Wohnen + Schlafen + Kochen



Bad



Stellplatz



Dachgeschosswohnung



LEGENDE

01	Wohnzimmer/Küche/ Schlafzimmer - 25,07 m <sup>2</sup>
02	Bad - 3,11 m <sup>2</sup>

Makrolage

