

Exposé

Wohnung in Bad Schwartau

Sonnig und ruhig in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-428392

Wohnung

Verkauf: **224.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Quarg

Rantzauallee 50
23611 Bad Schwartau
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	58,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	5,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	233 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sonnig und ruhig gelegene 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Stellplatz – zentral in Bad Schwartau

Eigentumswohnung in Bad Schwartau, Rantzauallee 50 (Wohnung № 6)

Kaufpreis: 224.000 €

Stellplatz: 10.000 €

Wohnfläche: ca. 58 m²

Zimmer: 2

Etage: 1. Obergeschoss

Diese gepflegte und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine seltene Kombination: zentrale Lage und gleichzeitig ruhiges Wohnen. Sämtliche Wohnräume sowie der Balkon sind zur ruhigen Heinrichstraße ausgerichtet – ein klarer Vorteil gegenüber vielen vergleichbaren Wohnungen in dieser Lage.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer mit großer Fensterfront sorgt für ein helles und freundliches Wohngefühl. Der schöne Eckbalkon (ca. 8 m²) bietet ausreichend Platz für Sitzmöbel und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Wichtige Modernisierung:

Alle Fenster sowie die Balkontür wurden im Jahr 2025 vollständig erneuert – ein großer Pluspunkt in Bezug auf Energieeffizienz und Wohnkomfort.

Die Wohnung verfügt über eine funktionale Einbauküche sowie ein gepflegtes Badezimmer. Beide befinden sich in einem gepflegten, zeitlosen Zustand und sind ohne Einschränkungen sofort nutzbar.

Das Schlafzimmer bietet eine angenehme Größe und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben:

- Einbauschränk im Flur (optimaler Stauraum)
- zusätzlicher Abstellraum in der Wohnung (ca. 3,6 m²)
- durchdachte Raumaufteilung mit Potenzial für begehbaren Kleiderschrank

Zur Wohnung gehören außerdem:

- eigener Kellerraum
- gemeinschaftlicher Fahrradschuppen
- Waschküche / Trocknungsraum
- PKW-Stellplatz (separat zu erwerben)

Die Lage in der 1. Etage bietet einen angenehmen Mittelweg: bequem erreichbar und zugleich mit der Privatsphäre eines oberen Geschosses.

Die Wohnung wurde über 20 Jahre von derselben Mieterin bewohnt – ein starkes Indiz für Wohnqualität und ein angenehmes Umfeld. Im Haus besteht eine stabile und gewachsene Bewohnerstruktur mit Eigentümern und langjährigen Mietern; Leerstand ist hier praktisch nicht vorhanden.

Sonstiges:

Die Wohnung wird zum 01.06.2026 frei und eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer als auch als langfristig stabile Kapitalanlage.

Hinweis:

Um die Privatsphäre der derzeitigen Mieterin zu wahren, präsentieren wir Ihnen dieses Objekt diskret und ohne Innenaufnahmen. Gerne laden wir Sie dazu ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung von der hohen Wohnqualität und dem tadellosen Zustand dieser Immobilie zu überzeugen.

Fazit:

Eine seltene Gelegenheit für eine ruhig gelegene, gepflegte Wohnung mit Balkon, guter Raumaufteilung und stabilem Wohnumfeld in zentraler Lage.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Bad Schwartau ist ein staatlich anerkanntes Moor- und Jodsoleheilbad im Kreis Ostholstein (Schleswig-Holstein), direkt nördlich von Lübeck und nahe der Ostsee.

Die rund 20.000 Einwohner zählende Stadt ist bekannt für Kur-Anwendungen, ihre Rolle als Marmeladenstandort sowie als grüne, ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an die Küstenbäder Timmendorfer Strand und Travemünde.

Kernmerkmale und Attraktionen von Bad Schwartau:

Kur & Gesundheit: Als Heilbad bietet die Stadt Jodsole- und Moorheilbäder an, die der Erholung und Heilung dienen. Der Kurpark und das Vitalbad (mit Sauna/Erlebnisbad) sind zentrale Einrichtungen.

Lage & Umgebung: Gelegen in der Region Ostholstein, ist die Stadt von einer abwechslungsreichen Landschaft mit Wäldern, Feldern und Parks (wie dem Moorwischpark) umgeben. Die Ostsee ist nur wenige Kilometer entfernt.

Stadtbild & Kultur: Die Stadt ist von der Produktion der „Schwartauer Werke“ geprägt. Sehenswürdigkeiten umfassen den Wasserturm (1908), das Schloss Rantzau, die Georgskapelle und die Kirche im Ortsteil Rensefeld. Der Pariner Berg bietet Aussichtsmöglichkeiten.

Aktivitäten: Die Umgebung lädt zum Wandern, Radfahren (nahe dem Ostseeküstenradweg) und Spazieren ein.

Sport: Bad Schwartau ist ein Zentrum für Breitensport, bekannt auch durch den Handballverein VfL Lübeck-Bad Schwartau.

Die Stadt bietet eine Mischung aus Gesundheitsurlaub, Erholung in der Natur und urbaner Nähe zu Lübeck.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



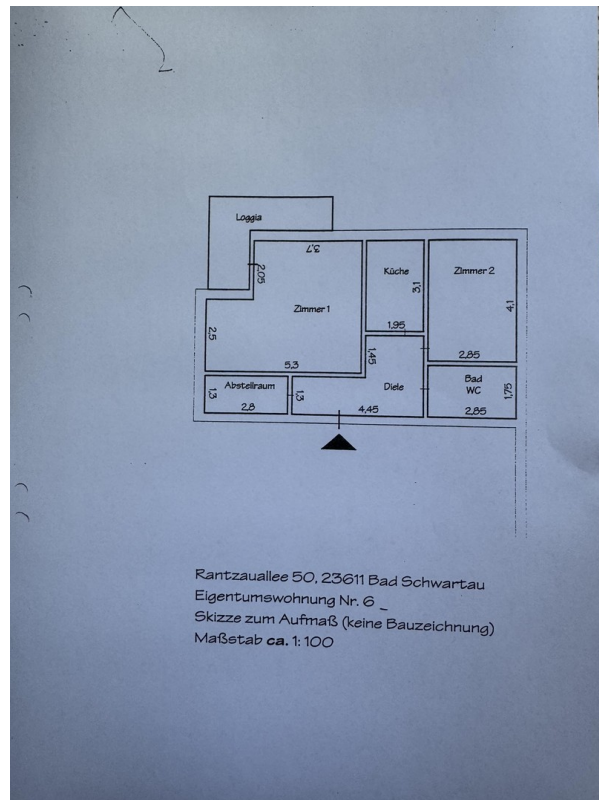
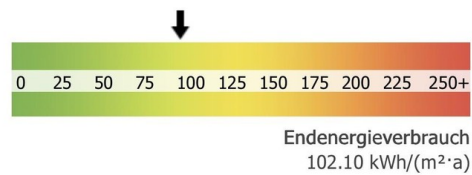
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Energieausweis

Baujahr	2004
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse	D
Gültig bis	8. Juli 2028



Exposé - Galerie

Rantzauallee 50, 23611 Bad Schwartau

Wohnflächenberechnung (überschlägig nach DIN 283)

Eigentumswohnung Nr. 6

Diele	4,45 x	1,30	=	5,8 m ²	
	1,95 x	1,45	=	2,8 m ²	
				8,6 m ²	= 8,6 m ²
Zimmer 1	5,30 x	2,50	=	13,3 m ²	
	3,70 x	2,05	=	7,6 m ²	
				20,9 m ²	= 20,9 m ²
Zimmer 2	2,85 x	4,10	=	11,7 m ²	
Küche	1,95 x	3,10	=	6,0 m ²	
Bad / WC	2,85 x	1,75	=	5,0 m ²	
Abstellraum	2,80 x	1,30	=	3,6 m ²	
Loggia	1/4 x		ca. 8,0 m ²	=	2,0 m ²
					57,8 m ²
				ca.	58 m ²