

Exposé

Dachgeschosswohnung in Bad Schwartau im Grünen wohnen ETW Baujahr 2020 Bad Schwartau



Objekt-Nr. OM-462242

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:
Immobilienfreundin

23611 Bad Schwartau
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2020	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	79,55 m ²	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	378 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die helle Dachgeschoss-Wohnung wurde Anfang 2021 nach der Neubauphase (KfW.Effizienzstand A+) vom Eigentümer und jetzigem Verkäufer bezogen und wurde mit sehr hochwertigen Materialien ausgestattet.

Die ETW ist fast eine Penthouse-Wohnung mit umliegender begehbare Fläche und einer großen Dachterrasse, rundherum sind bodentiefe Fenster und Türen eingebaut. Ohne die Aussen-Fläche hat die Wohnung 63,45 qm reine Wohn-Innenfläche.

Das Schlafzimmer hat S/O Ausrichtung, das Wohnzimmer S/W.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum und ein Fahrradkeller im Haus und ein Stellplatz.

Die gesamte Wohnanlage umfasst 8 Wohnungen und 2 Reihenhäuser, teilweise vermietet, teilweise von Eigentümern bewohnt.

Weiterer großer Vorteil:

Der Aussen-Stellplatz ist mit € 15.000,-- im Kaufpreis von € 429.000,-- enthalten !

Ausstattung

Das Haus, in der sich die Wohnung im DG befindet, wurde in 2020/2021 neu gebaut. Eine sehr hochwertige helle Einbauküche, helle Fliesen, eine Fußbodenheizung, einige Einbauschränke und ein heller Eichenparkettboden perfektionieren die hochwertige Ausstattung und Nutzung.

Das Duschbad ist sehr großzügig gestaltet und ein Waschmaschinen/Trockner Duo kann gut gestellt werden. Es sind überall 3-fach verglaste Fenster und hochwertige Plisses vorhanden. Darüber hinaus sehr leise laufende Fensterrolläden und eine helle Markise mit Windsensor.

Die Wohnung ist schwellenarm, der Fahrstuhl ist topp gepflegt und gewartet, ebenso das Treppenhaus.

Wir sind der Meinung, dass die Bilder für sich sprechen und hoffen Ihnen gefällt diese Wohnung.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Direkt am Kurpark von Bad Schwartau gelegen, erleben Sie den Ausblick in die schöne grüne Insel - den Kurpark- in Baumwipfelhöhe.

Die fussläufige Nähe zum Zentrum von Bad Schwartau, die mit einer Top-Infrastruktur, hoher Ärztedichte und Verkehrsanbindung glänzt, macht die Lage der Wohnung noch attraktiver.

Der bezaubernde Wochenmarkt und alles was der Herz und die Gesundheit begehrt, ist fussläufig super erreichbar.

Und auch die Ostsee, speziell Timmendorfer Strand ist nur 11 Kilometer entfernt, in schnellen 14 Minuten sind Sie an der Lübecker Bucht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² SH-2021-003684614
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 11 kg/(m²-a)

↓ **Endenergiebedarf dieses Gebäudes**

19 kWh/(m²-a)

↑ **Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**

34,2 kWh/(m²-a)

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 34,2 kWh/(m²-a) Anforderungswert 55,1 kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁺

Ist-Wert 0,28 W/(m²-K) Anforderungswert 0,38 W/(m²-K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

19 kWh/(m²-a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Geothermie/Umweltwärme		100 %
Art:	Deckungsanteil:	
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

Vergleichswerte Endenergie

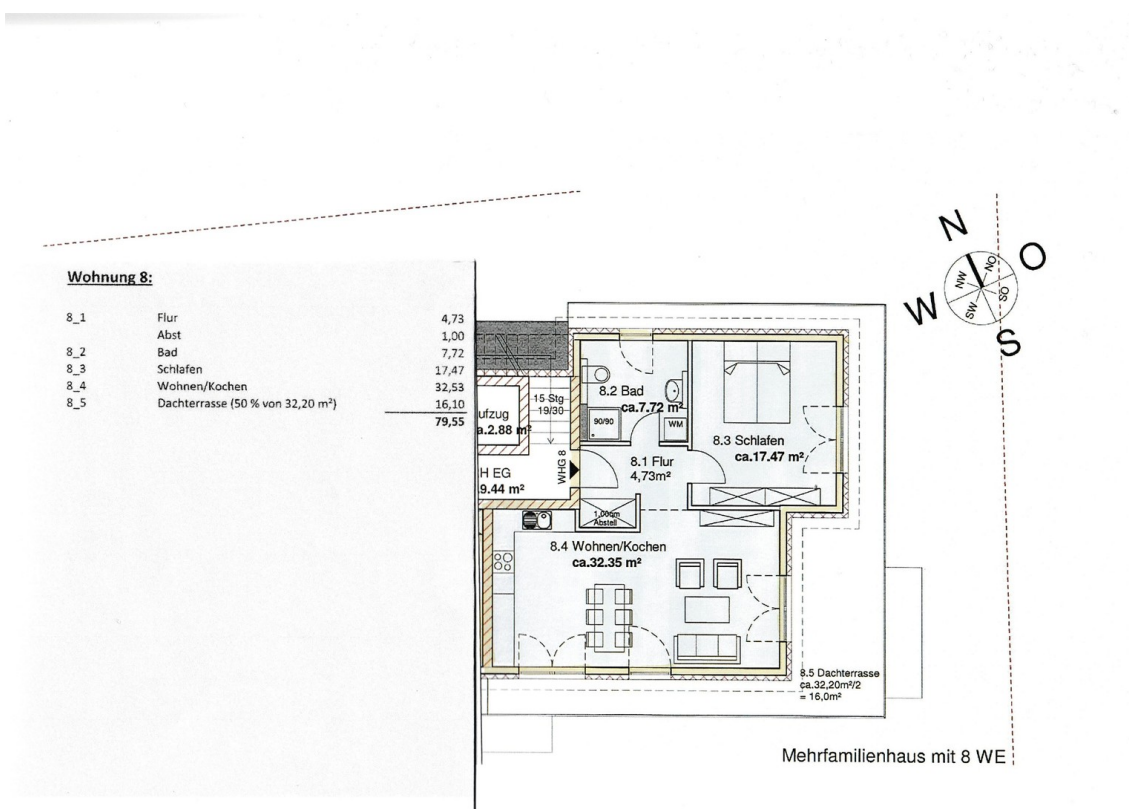
Effizienzklasse 60: MFiH, Neubau, EPH, Neubau
 EPH, energetisch gut isoliert
 Wohngebäudebestand: Durchschnitt, MFiH, energetisch nicht isoliert, Passivhaus
 EPH, energetisch nicht isoliert, Passivhaus

7

<https://www.ohne-makler.net/immobilie/462242/>

Seite 13/15

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

