

# EXPOSÉ

## Hier sind HANDWERKER gefragt -- Stadthaus in beliebter Wohnlage mit Eigenland



### ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 23554 Lübeck

Baujahr: 1910

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 120 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 30 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 458 m<sup>2</sup>

Energieausweis Baujahr: 1910

Schlafzimmer: 2

**Kaufpreis**  
**€ 139.000,-**

- > Doppelhaushälfte
- > Lübeck
- > 5 Zimmer

- > 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HS 1001



## Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	23554 Lübeck
Baujahr	1910
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	120 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	30 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	458 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	139.000,- €
Energieausweis Baujahr	1910
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
bezugsfrei ab	Nach Absprache
Provisionshinweis	3,57% Courtage, jeweils zahlbar vom Käufer und Verkäufer vom notariellen Kaufpreis.

## Objektbeschreibung:

Das zum Verkauf stehende Stadthaus wurde um 1910 (Schätzung) in Massivbauweise erstellt. Die Fassade ist hell verputzt. Die Innenwände sind überwiegend mit Rotsteinen gebaut. Die einfachen Holzfenster verfügen über eine Isolierverglasung. Zu Wohnhaus gehört ein massiv gebautes Nebengebäude mit etwa 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Das Objekt verfügt über ca. 100 qm Wohn-fläche, zuzüglich ca. 34 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller und Dachboden. Das Haus ist wie folgt aufgeteilt :

**ERDGESCHOSS:** Flur mit Treppe ins OG - Küche - Gäste-WC, Wohnzimmer - Esszimmer - Kleines Zimmer.

**OBERGESCHOSS:** Flur mit Treppe in DG - Schlafzimmer -Kinderzimmer 1 - Badezimmer - Kinderzimmer 2.

**DACHGESCHOSS:** Ist möglicherweise ausbaufähig - Fenster und Dielenboden vorhanden (eingeschränkte Stehhöhe)

Sonniger Garten mit Rasenflächen und Baumbestand. Bei dem Grundstück handelt es sich um EIGENLAND. Folgende Arbeiten sind erforderlich:

- Einbau einer Einbauküche
- Sanitär / Bad / Heizung
- Fenster- und Haustüranlage
- Maurer- und Putzarbeiten
- Bodenbelege und Innentüren
- Elektrik

Das Gebäude befindet sich im Rohbauzustand. Kernsanierung erforderlich. Ein förderungsfähiges Sanierungskonzept ist vorhanden. Das etwa 25 qm große Nebengebäude kann möglicherweise als GÄSTEHAUS mit Duschbad und Pantry--Küche ausgebaut werden!

Ein Energieausweis ist in Bearbeitung.

## Ausstattung:

Ältere Holzfenster mit Isolierverglasung - Außenrollläden - alte Holzdielenböden - schöne alte Holzterrasse -- einfaches Gäste--WC - Teilkeller - Nebengebäude.

## Lagebeschreibung:

Beliebte Wohnlage in Lorenz Nord. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kita, etc. fußläufig erreichbar. Die Hansestadt Lübeck bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit allen Annehmlichkeiten des geschäftlichen und kulturellen Lebens. Sehr gute Stadtbusverbindungen. Schnelle Verkehrsverbindungen an die Ostsee und nach Hamburg über die Autobahn 1 (nur 4 Minuten bis zur Auffahrt Lübeck--Mitte)

## Sonstiges:

FAZIT: Hier sind Handwerker gefragt! Das Haus ist nach einer Sanierung durchaus für eine 3--4-köpfige Familie geeignet. Gerne stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen und Unterlagen zur Verfügung oder vereinbaren einfach einen Besichtigungstermin.

## Objektbilder:



Garten

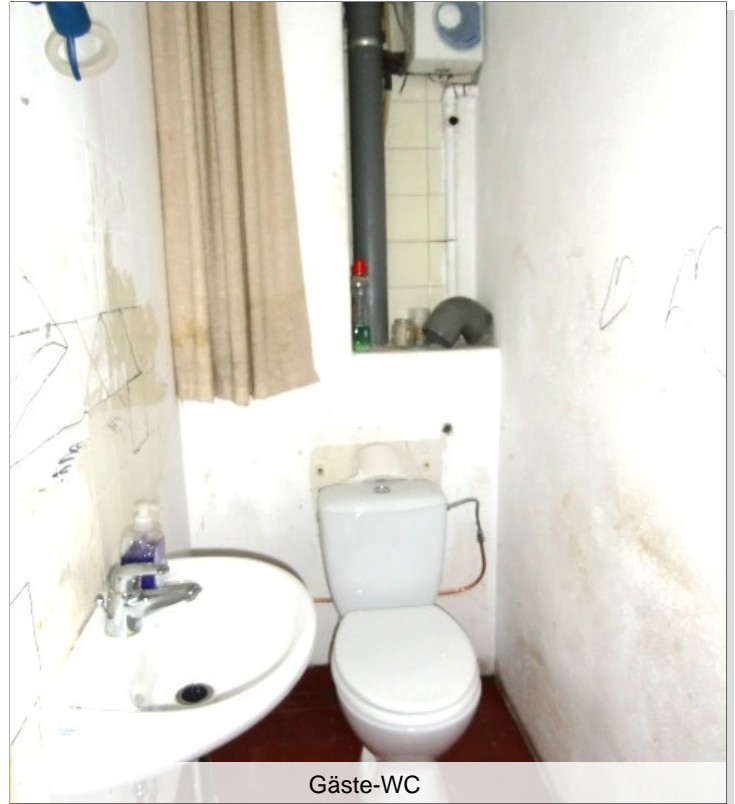
# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Lübeck
- > 5 Zimmer

- > 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HS 1001



Dachboden



Gäste-WC



Rückansicht



