

EXPOSÉ

VERKAUFT - Charmantes Reihenendhaus mit schönem Grundstück in ruhiger Wohnlage - VON PRIVAT



ECKDATEN

Objektart: Reihenendhaus
Adresse: 23569 Lübeck
Baujahr: 1961
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 85 m²
Nutzfläche (ca.): 30 m²
Grundstücksfläche (ca.): 509 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 229.000,-

> Reihenendhaus
> Lübeck
> 4 Zimmer

> 85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: REH 100



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenendhaus
Adresse	23569 Lübeck
Baujahr	1961
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	85 m ²
Nutzfläche (ca.)	30 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	509 m ²
Kaufpreis	229.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	169,10 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Baujahr	1961
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
als Ferienimmobilie geeignet	ja
bezugsfrei ab	Nach Absprache
Provisionshinweis	Provisionsfrei

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht unser Reihenendhaus in idyllischer, sehr ruhiger Wohnlage von Lübeck-Kücknitz. Das Haus wurde 1961 (Erstbezug) in Massivbauweise erstellt und Mitte der 90er und Jahre und zuletzt 2015 durchgreifend modernisiert. Es verfügt über zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss. In den 90er Jahren wurde die gesamte Fassade mit einem Handstrichklinker verblendet und wärmedämmte! Das gut wärmedämmte Satteldach ist mit einer modernen Betonpfanne eingedeckt (90er Jahre). Die Kunststoffenster wurden ebenfalls in den 90er Jahren erneuert und verfügen über eine gute Isolierverglasung. Insgesamt verfügt das gesamte Haus über eine gute Wärmedämmung! Das Highlight ist der Kachelkamin, der das ganze Haus (außer dem Keller) heizen kann! Das vollunterkellerte Haus ist wie folgt aufgeteilt :

ERDGESCHOSS : Windfang - Gäste-WC - Flur mit Treppe ins

Obergeschoss - Offene Küche mit Essplatz - Wohn-/Essbereich mit Kachelkamin und Terrassenzugang.

OBERGESCHOSS : Flur - modernes Duschbad - großes Schlafzimmer - Kleines Kinderzimmer/Büro - Treppe ins Dachstudio.

DACHGESCHOSS : Ein großes Zimmer (Dachstudio)

Das schön eingewachsene und sonnigen Grundstück ist nach Südwesten ausgerichtet. Die Garage befindet sich auf einem Garagenhof - nur 20 m vom Haus entfernt. Das Erbpachtgrundstück umfasst 492 qm + 17 qm Garagenfläche. Es handelt sich hier um ein Erbbaurecht der Hansestadt Lübeck, welches noch 34 Jahre läuft und dann verlängert wird. Eine vorzeitige Verlängerung - zum Beispiel auf 99 Jahre - ist problemlos möglich. Ein Erbbaurecht ist in sofern interessant, da man die Erwerbskosten für ein Grundstück spart. Ein Kauf des Grundstücks ist nach 10 Jahren möglich. Die monatliche Erbpacht beträgt derzeit lediglich 12,64 Euro (!) Das Haus wird aus unserem privaten Bestand verkauft, so dass KEINE Maklercourtage anfällt!

Ausstattung:

Siematic-Einbauküche (1997) Kühl-/Gefrierkombination - Gäste-WC - Duschbad - Kachelkamin (Kann fast das ganze Haus heizen!) - Moderne Fliesen- und Laminatböden - Kunststoffenster mit Isolierverglasung - Außenrollläden - Vollkeller - Junkers-Gaszentralheizung - Ausgebautes Dachstudio - Südwestterrasse mit elektrischer Markise - Garage - Gartenhaus.

Lagebeschreibung:

Ruhige, gepflegte Wohnlage. Der beliebte Lübecker Stadtteil Kücknitz (ca. 19.000 Einwohner), liegt zwischen Lübeck-Zentrum/St. Gertrud (ca. 9 km) und Travemünde/Ostsee (ca. 6 km). Gute Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen/Trave-Gymnasium, Ärzten, Apotheken, Restaurants, Cafes, Kindergärten, usw. Sehr gute Stadtbusanbindung nach Lübeck und Bahnhofpunkt. Schnelle Straßen- und Bahnverbindungen Richtung Ostsee (Travemünde), Lübeck-Zentrum und Hamburg.

Sonstiges:

Das Haus ist geeignet für eine kleine Familie (drei Personen) oder natürlich auch für ZWEI ! Gerne stehe ich Ihnen mit weiteren Informationen zur Verfügung oder vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Lübeck
- > 4 Zimmer

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: REH 100



Rückansicht



Treten Sie ein !



Garten (Bild 1)



Treppe ins OG



Garten (Bild 2)



Essbereich - Treppe

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Lübeck
- > 4 Zimmer

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: REH 100



Küche



Kachelkamin



Wohnzimmer (Bild 1)



Flur - OG



Wohnzimmer (Bild 2)



Schlafzimmer - OG

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Lübeck
- > 4 Zimmer

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: REH 100



Badezimmer - OG



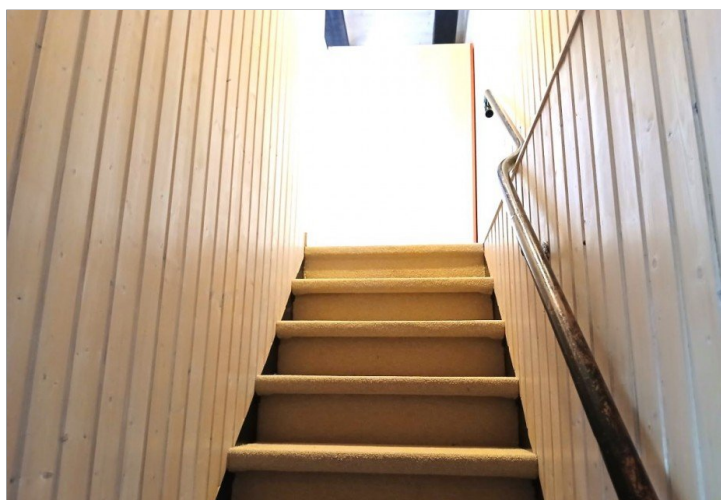
Dachstudio



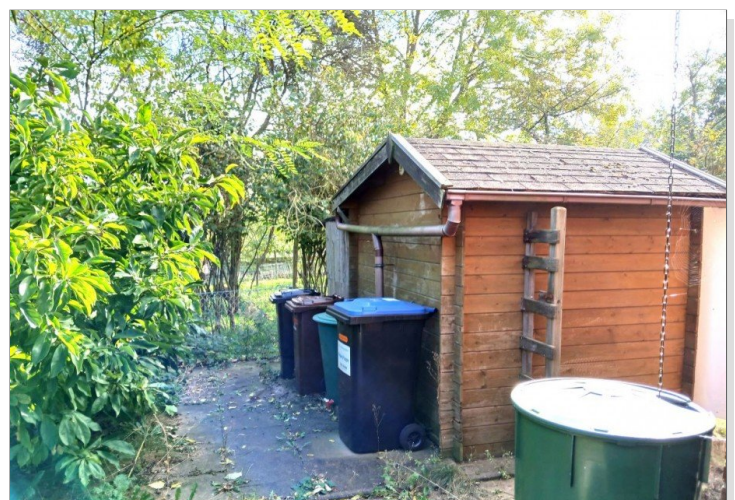
Kinder-/Arbeitszimmer



Garage



Treppe ins DG



Gartenhaus

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Lübeck
- > 4 Zimmer

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: REH 100



Gäste-WC

