

# EXPOSÉ

## VERKAUFT! Gemütliches, solides Reihenhaus in ruhiger, sonniger Wohnlage



### ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus  
Adresse: 23564 Lübeck  
Baujahr: 1964  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 76 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 14 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 209 m<sup>2</sup>  
Garage / Stellplatz: ja  
Wesentlicher Energieträger: Öl

**Kaufpreis**  
**€ 179.000,-**

### Dittmer Immobilien

Geroldring 20 ° 23626 Ratekau ° Tel.: 04504-4005  
Fax: 04504-4075 ° immo-dittmer@web.de ° www.dittmer-immo.de

- > Reihenmittelhaus
- > Lübeck
- > 4 Zimmer

- > 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HS 0986



## Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	23564 Lübeck
Baujahr	1964
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	76 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	14 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	209 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	179.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1964
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	Frei nach Absprache
Provision für Käufer	Ja
Provisionshinweis	Jeweils für den Verkäufer und Käufer 3,57%, inkl. MwSt. vom notariellen Kaufpreis

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein solides Reihenmittelhaus in beliebter, ruhiger Wohnlage von Lübeck-Eichholz. Das Haus wurde 1964 (Erstbezug) in Massivbauweise erstellt und verfügt über zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss bzw. Dachboden (nur mit Ausziehtreppe erreichbar). Die Kunststoffenster sind allesamt isolierverglast. Das Satteldach ist mit einer Betonpfanne eingedeckt. Die Wohn-/Nutzfläche beträgt ca. 90 qm, inklusive Windfang (Anbau 1975). Das nicht ausgebaute Dachgeschoss bzw. Dachboden bietet zusätzlich ca. 28 qm Nutzfläche. Die teilunterkellerte Immobilie ist wie folgt aufgeteilt :

ERDGESCHOSS: Windfang - Flur mit Treppe ins OG - Küche - Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse.

OBERGESCHOSS: Flur - Duschbad - Schlafzimmer - 2 kleine Kinderzimmer - Ausziehtreppe ins Dachgeschoss/Dachboden.

Bei dem pflegeleichten und sonnigen Grundstück handelt es sich um ein sehr günstiges Erbbaurecht der Hansestadt Lübeck. Die monatliche Pacht beträgt lediglich 5,21 Euro (!) also 62,56 Euro jährlich. Der Erbpachtvertrag läuft noch bis Juli 2061 und wird vom neuen Hauseigentümer so übernommen. Es besteht die Möglichkeit das Grundstück - unter bestimmten Voraussetzungen - vom Erbbaurechtgeber (Hansestadt Lübeck) zu kaufen. Angesichts der günstigen Pacht rechnet sich ein Ankauf des Grundstücks möglicherweise nicht. Zusätzlich bietet die Stadt eine vorzeitige Pachtverlängerung um z.B. 60 oder 99 Jahre an. Die monatliche Pacht würde sich dann deutlich erhöhen. Das Haus ist modernisierungsbedürftig.

Ein Energieausweis ist in Bearbeitung und wird bei der Besichtigung vorgelegt.

## Ausstattung:

Einbauküche (Bj.2000) - Duschbad der 90er/2000er Jahre - Teppich-/Fliesenböden - Öl-Warmluftheizung Bj. 2000 (Brenner 2020 erneuert) - Weiße Kunststoffenster mit Isolierverglasung (Bj.2009/2010) - Teilkeller mit Außentreppe - Sonnenterrasse mit elektrischer Markise - Gartenhaus - Mietgarage (ein bestehendes Mietverhältnis kann übernommen werden - derzeitige Miete 45,00 Euro).

## Lagebeschreibung:

Ruhige, bevorzugte Wohnlage mit hohem Freizeitwert in Wakenitznähe mit Wassersportmöglichkeiten inklusive Baden und Angeln. Das Naturbad "Kleiner See" ist nur ca. 600 m entfernt. Über den "Drägerweg" ist die Uni/Fachhochschule mit dem Fahrrad in etwa 10 Minuten und die Lübecker Altstadt in ca. 20 Minuten erreichbar. Der Stadtteil Eichholz verfügt über eine gute Infrastruktur und Verkehrsverbindungen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen sowie Gemeinschaftseinrichtungen und Stadtbushaltestellen, sind fußläufig erreichbar.

## Sonstiges:

Das Haus ist ideal geeignet für ZWEI oder auch für eine KLEINE Familie mit 3 maximal 4 Personen! Gern stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zur Verfügung oder vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben. Zwischenverkauf vorbehalten.

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Lübeck
- > 4 Zimmer

- > 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HS 0986



Wakenitz/Naturfreibad "Kleiner See"



Wohn-/Essbereich (Bild 1)



Garten/Terrasse



Wohn-/Essbereich (Bild 2)



Küche/Essplatz möglich



Wohn-/Essbereich (Bild 3)

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Lübeck
- > 4 Zimmer

- > 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HS 0986



Flur - OG



Kinderzimmer 2 - OG (Bild 1)



Schlafzimmer - OG



Kinderzimmer 2 - OG (Bild 2)



Kinderzimmer 1 - OG

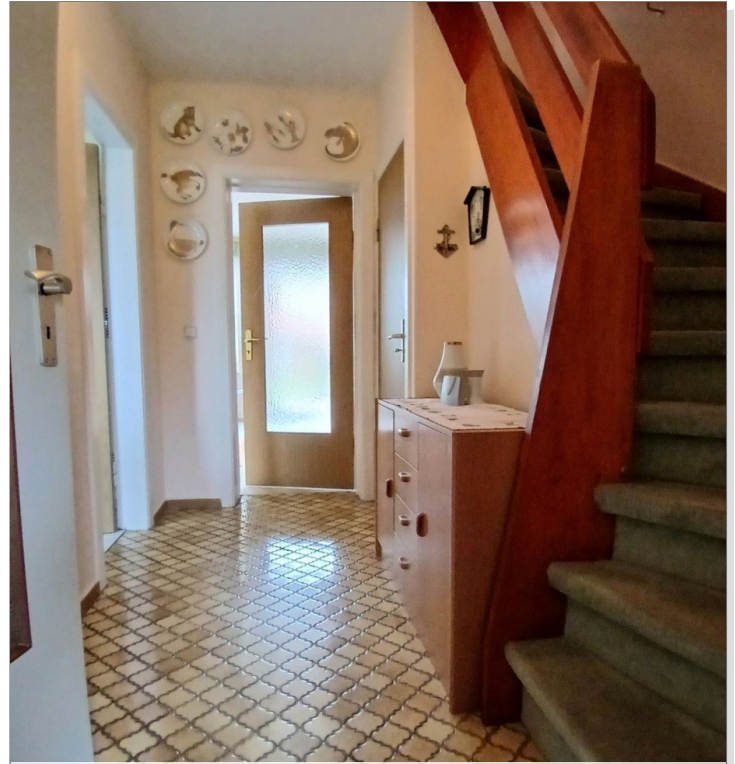
# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Lübeck
- > 4 Zimmer

- > 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HS 0986



Frontansicht



Flur - EG



Eingangsbereich/Windfang



Bad - OG (Bild 1)

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Lübeck
- > 4 Zimmer

- > 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HS 0986



Bad - OG (Bild 2)



Mietgarage



Bad - OG (Bild 3)

