

# Wohnhaus mit 2 Wohnungen und weiterer Baufläche

23554 Lübeck, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-244-21



Wohnfläche ca.: **126,40 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **197,80 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **5** – Kaufpreis:  
**665.000 EUR**



## Wohnhaus mit 2 Wohnungen und weiterer Baufläche

Objekt-ID	H-244-21
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	23554 Lübeck
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	126,40 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	71,40 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	197,80 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.127 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1961
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Dusche, Einbauküche, Einliegerwohnung, Garage
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	665.000 EUR



## Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Wohngebäude wurde 1961 in massiver Bauweise mit Vollkeller auf einem 1.127 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet.

1988 wurde eine massive Garage mit Abstellraum auf der Grundstücksgrenze gebaut.

Für das Gebiet besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan der Hansestadt Lübeck ( Bezeichnung 24.04.00 ), der für das Grundstück ein durchgehendes Baufenster vorsieht und damit eine weitere Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht.

Dadurch entsteht auch die Möglichkeit das Grundstück gänzlich neu zu überplanen, insofern auch ein interessantes Objekt für Bauträger.

Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung und gemischter Bebauung mit gewerblicher Nutzung. Das nahezu quadratische Grundstück hat eine Süd-Ost-Ausrichtung, so dass der Garten abgewandt von der Friedhofsallee liegt.

## Ausstattung

Das Haus hat insgesamt 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche und teilt sich auf in eine Wohnung im Erdgeschoss und eine seit Jahren nicht mehr bewohnte Wohnung im Dachgeschoss.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über 2 Zimmer, Küche, Bad und eine zum Garten ausgerichtete Terrasse. Die Wohnfläche beträgt 70,5 m<sup>2</sup>.

Diese Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand ohne Modernisierungsstau, Bad und Küche wurden in den letzten Jahren erneuert.

Die Wohnung im Dachgeschoss hat 55 m<sup>2</sup>, diese verteilen sich auf 3 Zimmer, Küche und ein Bad. In dieser Wohnung besteht Modernisierungsstau beim Bad, der Küche sowie den Wand- und Bodenbelägen.

Im Keller sind die Wirtschaftsräume untergebracht und die Ölzentralheizung mit den Öltanks. Ein separater Aussenzugang ist vorhanden.

Im Zuge des Baus der Garage im Jahre 1988 wurde das Haus mit Ziegeln verblendet und das Dach erneuert.

Fenster sind 1995 / 1998 ausgetauscht worden, die Heizungsanlage stammt aus dem Jahre 2009.

Vollständig aufbereitete Grundrisse nach örtlichem Aufmaß sind beigelegt.



## Lage

Die Immobilie befindet sich im nördlich gelegenen Stadtteil St. Lorenz, im Bezirk Krempelsdorf. Die benachbarten Ortschaften Stockelsdorf und Bad Schwartau sind von hier aus gut erreichbar, zur Autobahn sind es nur wenige Minuten. Zudem besteht eine sehr gute Busanbindung in die Innenstadt, die auch mit dem Fahrrad in nur 10 Minuten erreichbar ist.

Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe.

Lübeck selbst hat viel zu bieten:

Das geschlossene Stadtbild wurde 1987 von der UNESCO zum Weltkulturerbe erklärt. Lübeck ist geprägt vom Wasser.

Die Altstadtinsel, umflossen von Trave, Wakenitz und Elbe-Lübeck-Kanal, vermittelt auch heute noch den Charme und die Weltoffenheit einer Hafenstadt.

Sowohl die Stadthäfen als auch der größte europäische Fährhafen in Lübeck-Travemünde machen deutlich, daß die Zeit nicht stehengeblieben ist.

Tradition und Fortschritt sind in Lübeck keine Gegensätze, sondern sie bilden den Spannungsbogen, der diese Stadt so einzigartig macht, mittelalterliches Ambiente und moderne Geschäfte.

In Lübeck liegt alles nah beieinander.

## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.10.2031.

Endenergiebedarf beträgt 185.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

2 Wohnungen, Kaminofen, Vollkeller, Garage, weitere Baufläche



## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	10.10.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1961
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	185,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



## Objektfotos



Blick vom Garten mit Garage



Ansicht vom Garten



Gartenfläche



seitliche Hausansicht





Blick von der Terrasse



Auffahrt



Straßenansicht



Luftbild





Hauseingang



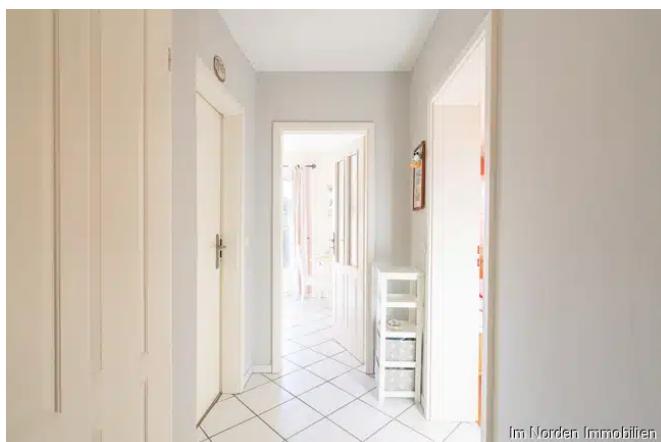
Treppe zum Obergeschoss



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Kamin



Flur Wohnung Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss





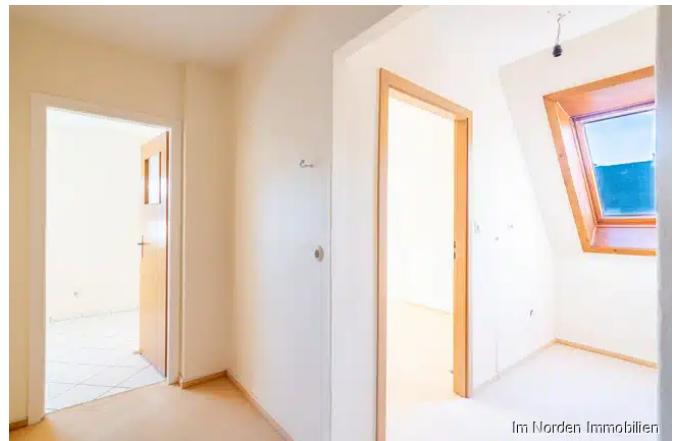
Küche Erdgeschoss



Schlafzimmer Erdgeschoss



Bad Erdgeschoss



Flur Obergeschoss



Zimmer Obergeschoss



Zimmer Obergeschoss

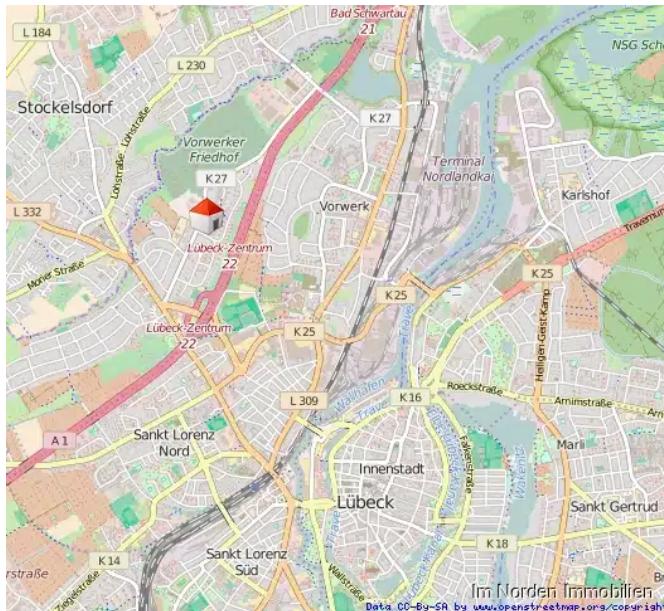




Küche Obergeschoss



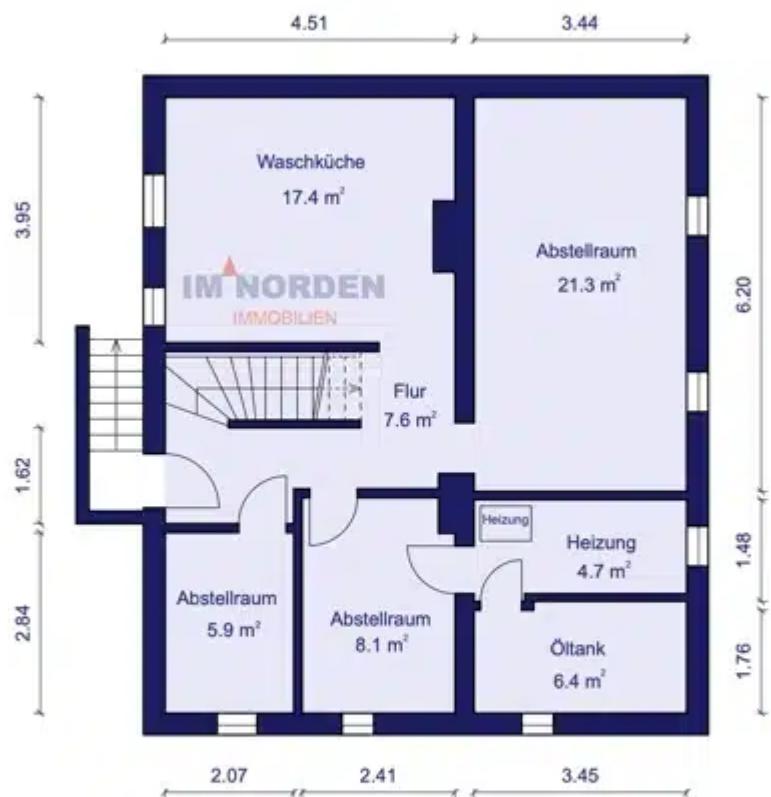
Duschbad Obergeschoss



Friedhofsallee 110



## Grundrisse



### Kellergeschoß

**71.4 m<sup>2</sup>**

Im Norden Immobilien

Grundriss Kellergeschoß





Grundriss Erdgeschoss





## Dachgeschoss

**55.0 m<sup>2</sup>**

(inkl. WF im EG zu 0.5)

Im Norden Immobilien

Grundriss Dachgeschoss



## Ansprechpartner

Name	Herr Martin Ohm
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Str. 56 23701 Eutin
E-Mail	<a href="mailto:info@im-norden-immobilien.de">info@im-norden-immobilien.de</a>
E-Mail	<a href="mailto:martin.ohm@im-norden-immobilien.de">martin.ohm@im-norden-immobilien.de</a>
Telefon	04521 79045-0
Telefon	04521 79045-20
Mobil	0049171 5429715
Fax	04521 79045029

