Deutsche Immobilien Schleswig-Holstein GmbH

VERKAUFT !! Großes Einfamilienhaus in Lübeck St. Gertrud - Erbbaurechtgrundstück

0049	1965	150 m²	1.067 m²	6
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Dieses großzügige Einfamilienhaus in Lübeck St. Gertrud bietet mit ca. 150 m² Wohnfläche und insgesamt sechs Zimmern ein komfortables Zuhause für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Mehrgenerationenwohnen.

Das im Jahr ca. 1965 errichtete Einfamilienhaus steht auf einem ca. 1.073 m² großzügigen Erbbaurechtgrundstück. Bereits ca. 1995 wurde das Haus mit einem Anbau erweitert und hierdurch zusätzlicher Wohnraum im Erd- und Dachgeschoß geschaffen.
Die ruhige Lage des Hauses ist am Ende einer verkehrsberuhigten Wohnstraße.

Folgen Sie uns auf einer Besichtigungstour durch die großzügige Immobilie.
Über den Windfang kommen Sie in den Eingangsflur und hier ist gleich auf der linken Seite das erste Zimmer, das als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Direkt daneben ist das Tageslicht Gäste-WC mit Dusche. Am Ende des Eingangsflurs kommen Sie in ein großzügiges Schlafzimmer. Daneben ist rechts das große Wohn- und Esszimmer mit Kamin und Zugang zum rückwärtigen Garten.
Rechts, am Ende des Flurs, kommen Sie die Küche, mit direktem Zugang zur seitlichen Terrasse.
Wieder im Flur angekommen erreichen Sie über die Treppe das Dachgeschoß.
Hier ist geradeaus von der Treppe das große Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon und Blick auf den rückwärtigen Garten.
Auf der rechten Seite ist ein Kinderzimmer, gegenüberliegend ein Gäste- oder Arbeitszimmer. Direkt daneben ist das Tageslichtvollbad.
Wieder im Erdgeschoß angekommen erreichen Sie über eine weitere Treppe das Kellergeschoß. Hier sind drei Abstell- oder Vorratsräume, eine Waschküche und ein Heizungsraum vorhanden. Die ursprüngliche Tiefgarage wurde zugemauert und zu einer Werkstatt umfunktioniert.

Die ruhige Wohnlage und das großzügige Grundstück mit schöner Rasenfläche schaffen schöne Rückzugsorte mit Blick ins Grüne – ideal für entspannte Stunden, Familienleben oder gesellige Abende.

Da das Haus noch voll bewohnt wird, haben wir die Fotos auf ein Minmalmaß beschränkt um die Privatsphäre der Eigentümer gewährleisten zu können.
Bei einer Besichtigung können Sie sich selbstverständlich von großzügigen Bauweise aller Zimmer überzeugen.

Der Erbbaurechtvertrag läuft noch bis zum 30. April 2065. Der jährliche Erbbauzins beläuft sich aktuell auf 729,56 Euro.
Der aktuelle Kaufpreis, für das ca. 1.073 m² große Grundstück wurde uns vom Liegenschaftsamt übermittelt, und er liegt bei 281.358 Euro.

Die Immobilie ist nach Vereinbarung verfügbar und bietet Ihnen eine attraktive Gelegenheit, in Lübeck St. Gertrud, ein großzügiges Einfamilienhaus mit großem Grundstück in einer ruhigen Wohnstraße zu erwerben.

Flächen

Wohnfläche	**150 m²**
Grundstücksfläche	**1.067 m²**
Nutzfläche	**60 m²**
Zimmer insgesamt	**6**
Schlafzimmer	**5**
Badezimmer	**2**
Separate WCs	**1**
Etagen	**1**
Carport-Stellplätze	**2**
Außenstellplätze	**2**
Balkone	**1**
Terrassen	**1**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1965**
Zustand	**nach Vereinbarung**
Keller	**voll unterkellert**

Sonstiges

Verfügbar ab	**nach Vereinbarung**

Ausstattung

Die Immobilie überzeugt durch eine komfortable und zugleich funktionale Ausstattung. Ein Kamin sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre, während Terrasse und Balkon zusätzlichen Freiraum im Außenbereich bieten und den Wohnkomfort spürbar erhöhen.
Im und um das Haus besteht Modernisierungsbedarf.

Die ca. 150 m² Wohnfläche verteilen sich auf:

Erdgeschoß:
- ein geräumiges und helles Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur rückwärtigen Gartenfläche
- ein Schlafzimmer
- eine Küche mit Zugang zur seitlichen Terrasse
- ein Kinder-/Arbeitszimmer
- ein modernes Tageslichtgäste-WC mit Dusche

Dachgeschoß:
- ein großes und helles Elternschlafzimmer mit Balkon
- ein Kinderzimmer
- ein Arbeitszimmer
- ein modernes Tageslichtvollbad mit Badewanne und Dusche

Keller:
- Waschküche
- ein großer Werkstattraum (ehm. Tiefgarage)
- 3 Vorrats-/Abstellräume
- Kelleraußentreppe

Außerdem:
- überdachter Unterstand für Fahrräder
- Geräteschuppen im Garten
- großes Doppelcarport
- 2 KFZ Stellplätze davor

Art der Ausstattung	**Standard**
Befeuerung	**Gas**
✓ Gäste-WC	✓ Kamin

Lage & Infrastruktur

Das großzügige Einfamilienhaus befindet sich in einer begehrten Wohngegend von Lübeck St. Gertrud, der sogenannten Edelsteinsiedlung, in einer verkehrsberuhigten Wohnstraße.
Die Wohnlage besticht durch ihre ruhige und familienfreundliche Umgebung, die durch eine exzellente Infrastruktur ergänzt wird.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und vielen Grünflächen. Die Lübecker Innenstadt ist ca. 3 km entfernt.

In der Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die den Alltag erleichtern.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass die historische Altstadt von Lübeck in kürzester Zeit erreichbar ist.

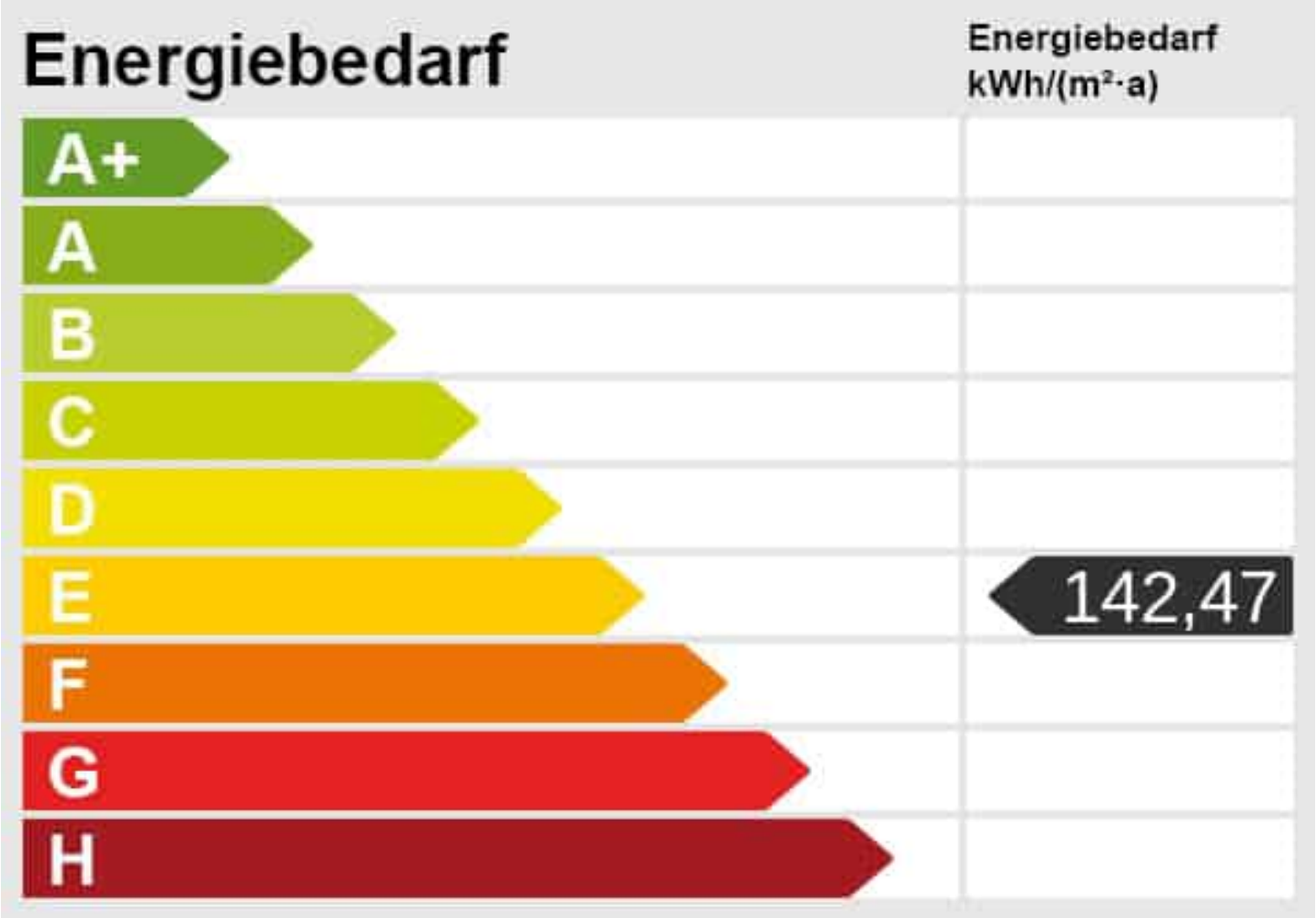
Zudem lädt die umliegende Natur zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein.
Diese Lage vereint städtischen Komfort mit naturnahem Wohnen – ideal für Familien und Pendler.

Preise

Kaufpreis	**375.000 €**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. MwSt.**

Energieausweis

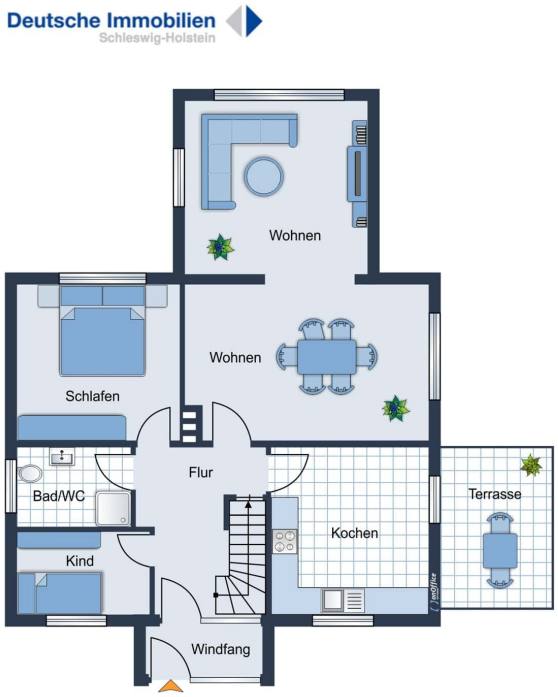
Energieausweis-Art	**Bedarf**
Energieausweis gültig bis	**31.03.2036**
Endenergiebedarf	**142,47 kWh/(m²*a)**
Primärenergieträger	**Gas**
Energieeffizienzklasse	**E**
Baujahr (Energieausweis)	**1964**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**



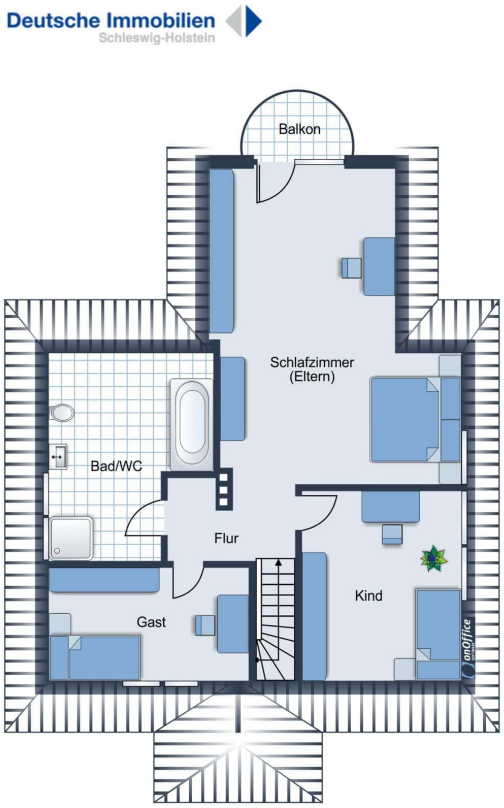
Impressionen

VERKAUFT !! Großes Einfamilienhaus in Lübeck St. Gertrud - Erbbaurechtgrundstück

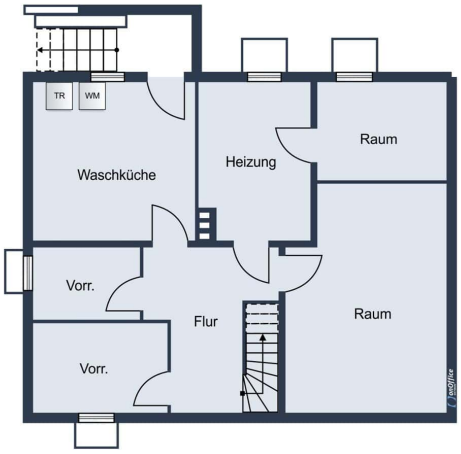
Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Keller

Kontakt

Stephan Groht

Deutsche Immobilien Schleswig-Holstein GmbH

Moltkeplatz 15, 23566 Lübeck

E-Mail	**groht@deutsche-immobilien.gmbh**
Telefon	**004945169393722**
Mobil	**004915259316824**
Weitere Informationen	**www.deutsche-immobilien.gmbh**