

Stockelsdorf – Stockelsdorf

# Bevorzugte Lage in Stockelsdorf - Renovierungsbedürftiges EFH mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 24169022



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 171,74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 729 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 24169022                  |
| Wohnfläche    | ca. 171,74 m <sup>2</sup> |
| Dachform      | Satteldach                |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Zimmer        | 6.5                       |
| Schlafzimmer  | 4                         |
| Badezimmer    | 3                         |
| Baujahr       | 1970                      |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 425.000 EUR   |
| Haus        | Einfamilienhaus   |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Nutzfläche  | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon                                      |

Objektnummer: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                             |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf        | 214.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 04.07.2034     | Energie-Effizienzklasse | G                           |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                             |



Objektnummer: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

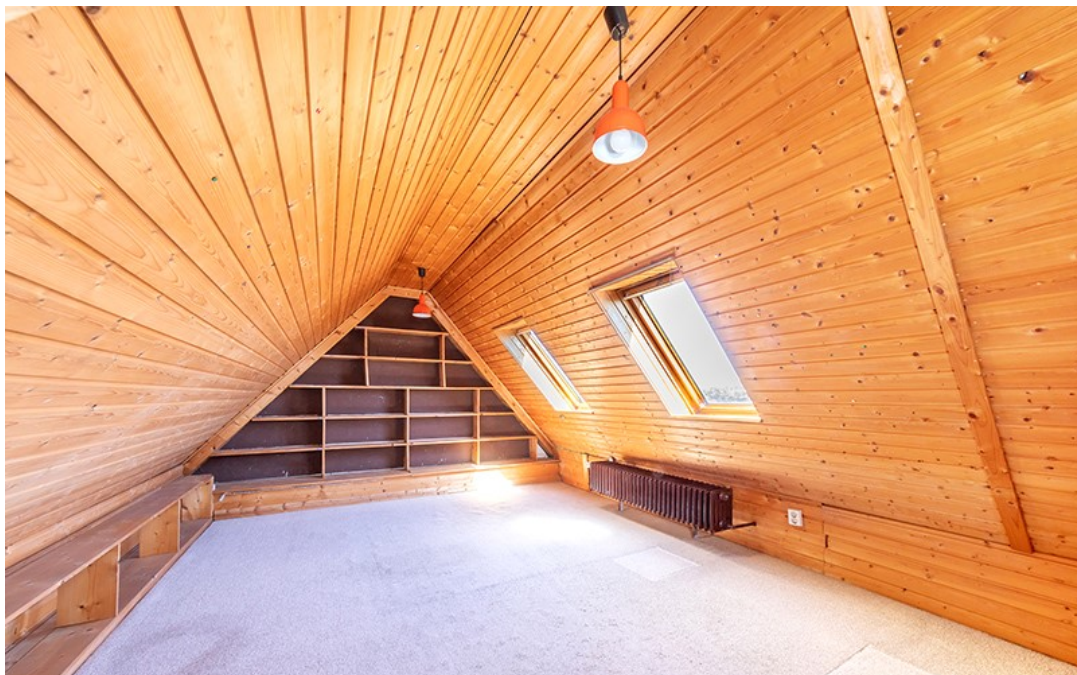
## Die Immobilie





Objektnummer: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet auf ca. 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Eigenlandgrundstück von etwa 729 m<sup>2</sup> viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das im Jahr 1970 erbaute Haus befindet sich in einer familienfreundlichen Umgebung in Stockelsdorf und ist grün eingewachsen sowie fast komplett umfriedet. Die Lage des Hauses ist hervorragend und ideal für Familien und Berufstätige gleichermaßen, da es fußläufig zum Zentrum von Stockelsdorf liegt und eine Anbindung in Sackgassenlage zum hiesigen Landgraben bietet. Die Immobilie besticht durch ihre ruhige und dennoch zentralen Lage, was besonders für Familien mit Kindern attraktiv ist. Speziell bei dem hellen und weitflächigen Wohnbereich mit zweifachem Zugang zur Terrasse ließe sich mit wenig Aufwand auch die Wohnküche integrieren. Gleichzeitig bietet das Haus mit seinen vielen Zimmern und ausgebautem Dachspitz viele Möglichkeiten, Familie und Hobby oder Familie und Arbeit zu kombinieren. Der Renovierungsbedarf besteht vor allem in baujahrbedingten energetischen Anpassungsmaßnahmen sowie der Sanierung des Kellers. Eine Dachdämmung ist empfehlenswert. Die Fenster im Erdgeschoß haben zwar Dreifachverglasung, stammen aber z.T. aus dem Jahr 1977. Die 20 Jahre alte Heizungsanlage sollte überprüft und auch die Elektrik und die Wasserleitungen sollten angeschaut werden. Das Haus ist vollunterkellert, allerdings ist eine neue Abdichtung der Kelleraußenwände von außen notwendig. Wände, Decken und Böden sind Ihren Wünschen entsprechend neu zu gestalten. Insgesamt präsentiert sich das Haus als ideale Möglichkeit für Käufer, die unter anderem auch gerne Eigenarbeit investieren möchten, um ihr Traumhaus neu zu gestalten. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich einen Eindruck von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses zu machen.



Objektnummer: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## Alles zum Standort

Dieses Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Anwohnerstraße mit direktem Anschluss an die Wander- und Fahrradwege entlang des Naturrückzugsraums Langraben / Vorwerker Friedhof Richtung Stockelsdorf, Bad Schwartau und Lübeck. Eine gute Busanbindung ist gegeben, die Haltestellen der Linien 9, 7 und 2 sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Mit dem Fahrrad ist man in unter 20 Minuten in der Lübecker Innenstadt und auch die nächsten Autobahnanschlüsse zu A1 und A20 sind nicht weit. Supermärkte, Geschäfte mit vielseitigen Angeboten, Arztpraxen und Restaurants finden Sie in Ihrer Nähe. Grundschule und Kindergarten sind in kurzen Gehminuten zu erreichen.

**Objektnummer: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 214.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Claus

---

Lübecker Straße 1 Bad Schwartau  
E-Mail: [bad.schwartau@von-poll.com](mailto:bad.schwartau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)