

Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

# Sanierungsbedürftiges Haus mit Einliegerwohnung und großem Eigenlandgrundstück

Objektnummer: 25091001



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

**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 601 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25091001 - 23569 Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25091001 - 23569 Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

## Auf einen Blick

Objektnummer	25091001	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	3.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	1968	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25091001 - 23569 Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	381.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.03.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 25091001 - 23569 Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25091001 - 23569 Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25091001 - 23569 Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25091001 - 23569 Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25091001 - 23569 Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25091001 - 23569 Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25091001 - 23569 Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25091001 - 23569 Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0451 - 88 18 322 0**

Shop Bad Schwartau | Lübecker Straße 1 | 23611 Bad Schwartau  
[bad.schwartau@von-poll.com](mailto:bad.schwartau@von-poll.com) | [www.von-poll.com/bad-schwartau](http://www.von-poll.com/bad-schwartau)

Objektnummer: 25091001 - 23569 Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

## Ein erster Eindruck

Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich auf einem großzügigen Eigenlandgrundstück in ruhiger Wohnlage von Lübeck-Dummersdorf. Das Haus wurde ursprünglich so konzipiert, dass es sowohl als klassisches Einfamilienhaus als auch mit separater Nutzungsmöglichkeit im Obergeschoss flexibel nutzbar ist. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse. Außerdem befindet sich im Erdgeschoss noch eine Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Das Obergeschoss bietet zwei Zimmer, die als Wohn- oder Schlafzimmer genutzt werden können. Zudem gibt es hier eine kleine Küche und ein Duschbad. Ein Balkon, der vom hinteren Zimmer aus betreten werden kann, bietet einen schönen Blick in den Garten. Das Objekt ist voll unterkellert und verfügt über eine Ölheizung aus dem Jahr 1999. Ein separater Kellerausgang ist ebenfalls vorhanden. Zum Haus gehört außerdem eine Garage, die sich auf dem Grundstück befindet. Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, insbesondere im Bereich der energetischen Sanierung sowie der Ausstattung (Bäder und Küchen). Hier bietet sich die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen und modernem Standard zu gestalten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und bieten Ihnen gerne eine Besichtigung vor Ort an.

Objektnummer: 25091001 - 23569 Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

## Alles zum Standort

Kücknitz liegt im nordöstlichen Teil Lübecks und besteht aus den Stadtbezirken Dänischburg, Siems und Herrenwyk. Erreichbar ist Kücknitz durch den Herrentunnel oder über die Autobahnen A1 und A226. Der Stadtteil Kücknitz ist umgeben von viel Wald sowie Landschafts- und Naturschutzgebieten. Die Ostsee ist in wenigen Autominuten zu erreichen. Schulen und Kindergärten sind in der Nähe. Das LUV-Shoppingcenter mit IKEA ( ca. 3 km entfernt) ist zum Greifen nah. Vor Ort finden Sie Supermärkte, Apotheken und diverse andere Läden mit vielerlei Annehmlichkeiten. Die Anbindung an die Lübecker Innenstadt ist durch einen guten Nahverkehr geregelt. Die Autobahn in Richtung Lübeck und in Richtung Ostseeküste ist ebenfalls in direkter Reichweite.

Objektnummer: 25091001 - 23569 Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 381.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25091001 - 23569 Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Claus

---

Kronsforder Allee 27 Lübeck  
E-Mail: [luebeck@von-poll.com](mailto:luebeck@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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