

Stockelsdorf – Stockelsdorf

# Bevorzugte Lage in Stockelsdorf - Renovierungsbedürftiges EFH mit Einliegerwohnung

Property ID: 24169022



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

**PURCHASE PRICE: 425.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 171,74 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 729 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## At a glance

Property ID	24169022
Living Space	ca. 171,74 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	6.5
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1970
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	425.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	214.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.07.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas		

Property ID: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## The property



Property ID: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## The property



Property ID: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## The property



Property ID: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## The property



Property ID: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## The property



Property ID: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## The property



Property ID: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## The property



Property ID: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## The property



Property ID: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## The property



Property ID: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## The property



Property ID: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## The property



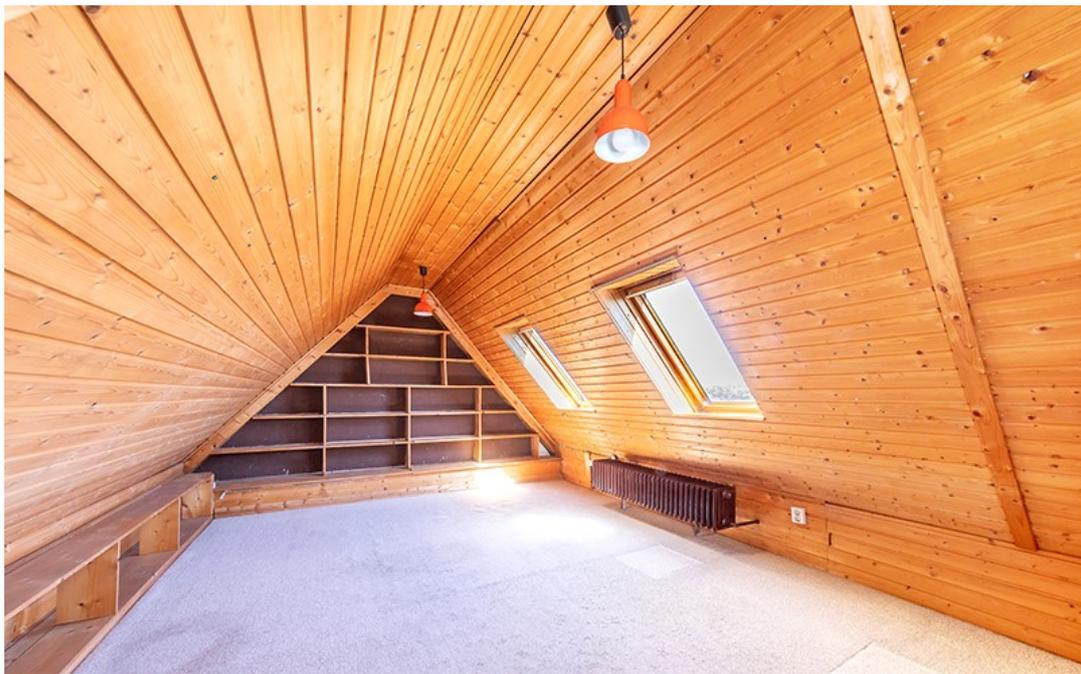
Property ID: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## The property



Property ID: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## The property



Property ID: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## The property



Property ID: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## The property



Property ID: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## The property



Property ID: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## The property



Property ID: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## The property



Property ID: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## A first impression

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 zentrale 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.

**Property ID: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf**

## All about the location

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.

Property ID: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## Other information

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.

Property ID: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)