Stockelsdorf

Solides Einfamilienhaus mit Balkon & Garage in gefragter Lage mit Potenzial

Property ID: 24169026

PURCHASE PRICE: 485.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 120 m² • **ROOMS:** 3 • **LAND AREA:** 766 m²

Property ID: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

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

Property ID: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

At a glance

Property ID	24169026
Living Space	ca. 120 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	3
Bedrooms	2
Year of construction	1977
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	485.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Prefabricated components
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	04.06.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	195.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

The property

Property ID: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

The property

Property ID: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

The property

Property ID: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

The property

Property ID: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

The property

Property ID: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

The property

Property ID: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/bad-schwartau

Property ID: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

A first impression

Dieses Einfamilienhaus, welches 1977 erbaut wurde, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 120 m² ausreichend Platz für eine kleine Familie oder ein Paar. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und wartet darauf, mit neuem Leben gefüllt und individuell gestaltet zu werden. Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 766 m², welches sowohl einen Vorgarten zur Straßenseite als auch einen großen Gartenbereich hinter dem Haus umfasst. Hier befindet sich eine überdachte Terrasse, die sich ideal für gemütliche Stunden im Freien eignet. Im Erdgeschoss empfängt Sie eine einladende Atmosphäre. Die charaktervolle, holzvertäfelte Küche ist ein echtes Herzstück des Hauses - mit einer gemütlichen Sitzgelegenheit für das morgendliche Frühstück und einem direkten Blick und Zugang zum wunderschön angelegten Garten. Direkt angrenzend befindet sich der großzügige Essbereich, der harmonisch in das lichtdurchflutete Wohnzimmer übergeht. Von hier aus haben Sie Zugang zu einer weitläufigen, sonnigen Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Ein frisch renoviertes, helles Gästebad komplettiert das Erdgeschoss. Eine klassische Holztreppe führt Sie ins Obergeschoss, wo Sie neben einem außergewöhnlich großzügigen Schlafzimmer ein weiteres helles Zimmer vorfinden. Dieses vielseitig nutzbare Zimmer eignet sich perfekt als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer. Das Elternschlafzimmer besticht durch ein besonderes Highlight: ein geschmackvoll gestalteter Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne lädt zum Verweilen ein. Das Schlafzimmer selbst bietet zudem genügend Raum, um bei Bedarf zwei separate Kinderzimmer zu gestalten - ideal für wachsende Familien. Das zweite moderne Badezimmer auf dieser Etage wurde ebenfalls hochwertig renoviert. Der über eine ausklappbare Treppe zugängliche Spitzboden ist teilweise ausgebaut und verfügt über ein bodentiefes Fenster. Mit der Option zur Installation einer festen Treppe und weiterem Ausbau bietet dieser Bereich zusätzliches Entwicklungspotential für Ihre individuellen Wohnwünsche. Der Keller des Hauses bietet zusätzlichen Stauraum und Platz für eventuelle Hobbys oder Hauswirtschaft. Eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2003 sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung im Haus. Der liebevoll gestaltete Vorgarten bildet bereits einen einladenden ersten Eindruck. Der großzügige, gepflegte Garten hinter dem Haus bietet gleich zwei attraktive Außenbereiche: direkt von der Küche aus gelangen Sie zu einer lichtdurchfluteten, überdachten Terrasse, die eine perfekte Verbindung von Sonnengenuss und Wetterschutz bietet. Zusammen mit der großzügigen Wohnzimmerterrasse entstehen so vielfältige Möglichkeiten, die Gartengestaltung zu genießen. Ein solides Gartenhaus bietet praktischen Stauraum für Gartenmöbel und Geräte. Für Fahrzeuge steht eine Garage zur Verfügung sowie 2-3 zusätzliche Freiplätze direkt vor der Garage auf dem Grundstück. Die Lage des Hauses kombiniert eine

angenehme Wohngegend mit der Nähe zu wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Die zentrale Lage ermöglicht eine gute und schnelle Anbindung an Geschäfte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Das Einfamilienhaus bietet potenziellen Käufern die Gelegenheit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und einen individuellen Wohntraum zu verwirklichen. Grundstück und Wohnfläche bieten ein hohes Maß an Flexibilität für zukünftige Entwicklungen und Anpassungen. Käufer, die bereit sind, in die Modernisierung zu investieren, können hier ein ansprechendes Zuhause schaffen. Diese gepflegte Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige Bausubstanz und bietet die perfekte Grundlage für Ihre individuellen Wohnträume - ob als gemütliches Eigenheim für ein Paar, großzügiges Familiendomizil oder als Alterswohnsitz mit allen Annehmlichkeiten auf einer Ebene. Erleben Sie selbst den besonderen Charme dieses Hauses! Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung. Die Informationslage zur Historie des Hauses ist aufgrund durch Erbfolge überschaubar - wir bitten um Verständnis! Hier gelangen Sie zum virtuellen 360-Grad-Rundgang: https://tour.ogulo.com/b3Br Wir freuen uns auf Ihren Anruf, um Ihnen dieses Haus persönlich präsentieren zu können!

Property ID: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

Details of amenities

* Einfamilienhaus
* Baujahr 1977
* vollständig unterkellerter Bau mit hochwertig gefliesten Kellerräumen
* 3 Zimmer
* großzügiges Elternschlafzimmer im Obergeschoss mit Teilungspotential
* zusätzliches helles Zimmer im Obergeschoss, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
* ca. 120 m² Wohnfläche
* teilweise ausgebauter Spitzboden mit bodentiefem Fenster und Ausbaupotential
* ca. 766 m² Grundstück (Eigenland)
* Vorgarten gen Straße
* geschmackvoll gestalteter Balkon am Schlafzimmer mit Blick ins Grüne Richtung Vorgarten
* großer Gartenbereich hinter dem Haus mit großzügiger überdachter Sonnenterrasse
* wohnliche Küche mit Essbereich und Zugang zur überdachten, hellen Gartenterrasse mit Einbauküche
* helles renoviertes Gästebad im EG mit Handtuchheizkörper & Fenster
* helles renoviertes Duschbad im OG mit Handtuchheizkörper & Fenster
* Holztüren & Holzzargen sowie Holztreppe vom EG zum OG
* Teppichboden, Laminat & Fliesen als Bodenbelag
* elektrische Außenrollläden an den meisten Fenstern
* Fenster 2fach verglast, überwiegend aus 2010, Holzrahmen
* Kamin im Wohnzimmer
* Solides Gartenhaus für Gartenmöbel und -geräte
* Dachboden
* Keller
* Gaszentralheizung aus 2003
* Garage
* Garage und 2-3 Freiplätze für PKW auf dem Grundstück

Property ID: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

All about the location

Die zentrale Lage in Stockelsdorf verbindet ruhiges Wohnen mit der Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Die Gemeinde Stockelsdorf, mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur, liegt unmittelbar vor den Toren der alten Hansestadt Lübeck und in direkter Nachbarschaft zum Kurheilbad Bad Schwartau. Ein idealer Wohnort. Genießen Sie die schöne Landschaft Ostholsteins und die nahgelegene Ostsee. Die Autobahnen A1 und A 20 sind schnell zu erreichen. Busse bringen Sie bequem in die umliegenden Städte und Gemeinden sowie zum Lübecker Hauptbahnhof.

Property ID: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 195.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 24169026 - 23617 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com