

Lütjenburg – Lütjenburg

# Großzügiges Wohnen in Lütjenburg mit großem Garten und Keller in ruhiger Sackgassenlage

Número de propiedad: 24053022



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

PRECIO DE COMPRA: 549.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 270,04 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.331 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

## De un vistazo

Número de propiedad	24053022
Superficie habitable	ca. 270,04 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de mansarda
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1985
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches

Precio de compra	549.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2005
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 134 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	117.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	21.02.2034	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

## La propiedad





Número de propiedad: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

## La propiedad



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

*Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Maklerhaus.*

**MONEY**  
HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
7 weitere Anbieter erheben die Note Sehr Gut  
Im Test: 29 Immobilienmakler in Deutschland  
Ausgabe 9/2022

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
MAY 7 2022  
Top-Makler Kiel  
★★★★★  
Höchste Note für von Poll Immobilien  
DE TEXT, 2.000.000, 02174, 010, 40123

**EAZ-INSTITUT**  
Begehrteste Immobilienmakler 2022  
Kundenausgaben zu 13.500 Marken  
01/2022  
faz.net/begehrteste-produkte-services

**Handelsblatt**  
TOP Kunden-Beratung 2022  
von Poll Immobilien  
Ein Vergleich:  
31 Immobilienmakler  
Zurzeit: von Poll Immobilien GmbH  
Handelsblatt.com - 08.06.2022

**EAZ-INSTITUT**  
Höchste Qualität  
Basis: Reputationsanalyse mit Fokus Qualität: 10/2022  
www.eaz.net/hoechste-qualitaet

**DEUTSCHLAND TEST**  
HÖCHSTE REPUTATION  
PRÄDIKT „HERAUSRAGEND“  
ANALYSE (JANUAR 19/2022)  
www.deutschland-test.de

**VP**  
Börse Immobilienbörse 2021  
★★★★★  
TOP SERVICE im Test 2021  
Immobilienbörse in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN Kfz

**MONEY**  
HÖCHSTE KOMPETENZ  
VON POLL IMMOBILIEN  
6 weitere Anbieter erheben die Note Sehr Gut  
Im Test: 29 Immobilienmakler in Deutschland  
Ausgabe 2/2022

www.von-poll.com

Número de propiedad: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

## La propiedad



**IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Número de propiedad: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

## Una primera impresión

Viel Platz auf 270 m<sup>2</sup> für die ganze Familie oder zwei Generationen. All dies können Sie hier machen. Diese wunderbare Immobilie befindet sich in Lütjenburg und liegt am Ende einer Sackgasse. Das im Jahr 1985 erbaute Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 1.331 m<sup>2</sup> großen eingewachsenen Grundstück, das Ihnen ausreichend Platz für Kindergeburtstage, Familienfeiern oder einfach nur zum Ausspannen nach getaner Arbeit bietet. Durch den Eingangsbereich gelangen Sie in den großzügigen Flur mit hellen Marmorfussboden des Einfamilienhauses. Auf der rechten Seite finden Sie die schön geschnittene und lichtdurchflutete Küche. Ausgestattet mit den üblichen Elektrogeräten wie Spülmaschine, Backofen, Kühlschrank, Dunstabzugshaube, lädt die Küche zum Kochen und Backen ein. Auch eine gemütliche Sitzecke zum gemeinsamen Frühstück ist vorhanden. Den Flur entlang, gelangen Sie in den Wohnbereich mit Kaminecke. Hell und freundlich bietet Ihnen der Raum ausreichend Platz für Ihre Sofalandschaft. Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt an das an der Küche angrenzende Esszimmer. Über die große Terrassentür kommen Sie in den schönen Garten- und Terrassenbereich. Ringsum mit ausgewählten Bäumen und Hecken eingefasst, bietet der Garten Ihnen Ruhe und die nötige Privatsphäre. Highlight des Wohnzimmers ist der große Kamin, der nicht nur an kalten Tagen ein absoluter Blickfang ist, und Ihnen das wohnliche Ambiente bietet, um auch an kalten Tagen einen gemütlichen Abend zu verbringen. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch das Gäste-WC, einen Abstellraum, einen Vorratsraum und die separate Garderobe, die Platz für Ihre Jacken und Mäntel bietet. Über das großzügige Treppenhaus gelangen Sie in das Dachgeschoss. Das Schlafzimmer bietet Platz für ein Bett und das angrenzende Ankleidezimmer genug Stauraum für die eigenen Kleidung. Vom Schlafzimmer gelangt man direkt in das großzügige Vollbad. Für die Kinder gibt es ein eigenes Badezimmer. Von den beiden Kinderzimmern gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon welcher komplett verglast ist und wie ein Wintergarten zu nutzen ist. Ein weitere Raum welcher als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann rundet das Dachgeschoss ab. Neben dem Weinkeller, Vorratskeller und dem Heizungsraum finden Sie im Keller eine Sauna mit Dusche vor. Ein zusätzlicher Raum sowie der Hobbyraum und die große Werkstatt lassen auch im Keller keine Wünsche offen und bietet Ihnen eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Besonders die hohen Decken sorgen für ein wohnliches Ambiente. Neben dem eingewachsenen Grundstück und dem herrlich angelegten Garten bieten ein Doppelcarport und ein angrenzender Schuppen zusätzlich Abstellmöglichkeiten und Stauraum. Ein 360-Grad-Rundgang der Immobilie ist im Exposé verfügbar. Durch das Scannen des QR-Codes können alle Räume besichtigt und sogar Maße genommen werden, um zu prüfen, ob Ihre Möbel passen. Viel Vergnügen dabei. Sind Sie neugierig geworden? Kontaktieren Sie uns, um

einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Número de propiedad: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

## Detalles de los servicios

- Sackgassenlage in der Nähe vom Ortskern
- Mehrgenerationswohnen möglich
- Schöner Garten
- Höhere Decken im Erd- und Kellergeschoss
- Marmorfussboden im Eingangsbereich
- Elektrische Außenjalousien im EG
- Fußbodenheizung und Heizkörper
- Kaminzimmer
- Saunabereich mit Dusche
- Großzügiger Hobbykeller
- Alarmanlage vorbereitet
- Terrasse mit Südausrichtung
- Markise
- Balkon mit Wintergarten
- Doppelcarport

Número de propiedad: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

## Todo sobre la ubicación

Die malerische Stadt Lütjenburg, eingebettet in die idyllische Landschaft der Holsteinischen Schweiz, ist nicht nur ein charmantes Ziel für Besucher, sondern auch ein angenehmer Ort zum Leben. Hier finden Einwohner alles, was sie für den täglichen Bedarf benötigen, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Banken sowie Grund- und weiterführende Schulen, die eine umfassende Bildung für Kinder und Jugendliche gewährleisten. Das Stadtbild wird geprägt durch das barocke Rathaus und das historische Färberhaus, das älteste Wohnhaus der Stadt und ein Zeugnis vergangener Zeiten. Diese architektonischen Schätze verleihen Lütjenburg einen besonderen Charme und laden Besucher dazu ein, durch die gepflasterten Straßen zu schlendern und die Atmosphäre zu genießen. Zahlreiche Geschäfte und Restaurants bieten eine Vielzahl von Einkaufs- und kulinarischen Erlebnissen, die zum Verweilen einladen. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, sowohl innerhalb der Stadt als auch darüber hinaus. Lütjenburg ist verkehrstechnisch gut angebunden und bietet einen einfachen Zugang zu den umliegenden Regionen. Mit dem Auto erreichen die ca. 5.500 Bewohner in kurzer Zeit den Ostseestrand sowie die wunderschöne Holsteinische Seenplatte, die sich perfekt für Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien eignen. Darüber hinaus sind viele sehenswerte Ausflugsziele wie der Bismarckturm, das Eiszeitmuseum, die Turmhügelburg und der Hessenstein schnell erreichbar und bieten eine Vielzahl von Möglichkeiten für Unterhaltung und Bildung. Für Familien mit Kindern bieten die Schulen in Lütjenburg eine solide Ausbildungsbasis, angefangen von Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen, die eine umfassende Bildung gewährleisten. Die Nähe zu anderen Ortschaften wie Hohwacht und dem Gut Panker erweitert die Freizeitmöglichkeiten und bietet zusätzliche kulturelle und landschaftliche Attraktionen. Die Landeshauptstadt Kiel sowie die Hansestadt Lübeck sind ebenfalls gut erreichbar und bieten ein breites Spektrum an kulturellen, wirtschaftlichen und bildungsbezogenen Einrichtungen. Dank der guten Verkehrsanbindung gelangen Bewohner sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem in diese Städte, was die Attraktivität von Lütjenburg als Wohnort zusätzlich unterstreicht.



Número de propiedad: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 117.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Robert Rothböck

---

Peterstraße 1 Eutin  
E-Mail: [eutin@von-poll.com](mailto:eutin@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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