

Stockelsdorf – Stockelsdorf

# Bevorzugte Lage in Stockelsdorf - Renovierungsbedürftiges EFH mit Einliegerwohnung

CODE DU BIEN: 24169022



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

PRIX D'ACHAT: 425.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 171,74 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 729 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24169022
Surface habitable	ca. 171,74 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1970
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	425.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	04.07.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	214.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	G

CODE DU BIEN: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## La propriété



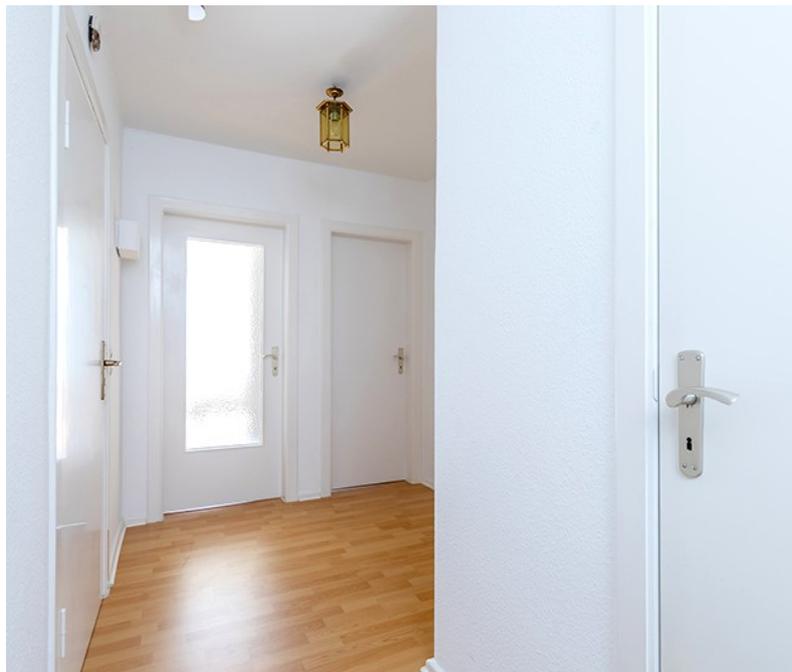
CODE DU BIEN: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## La propriété



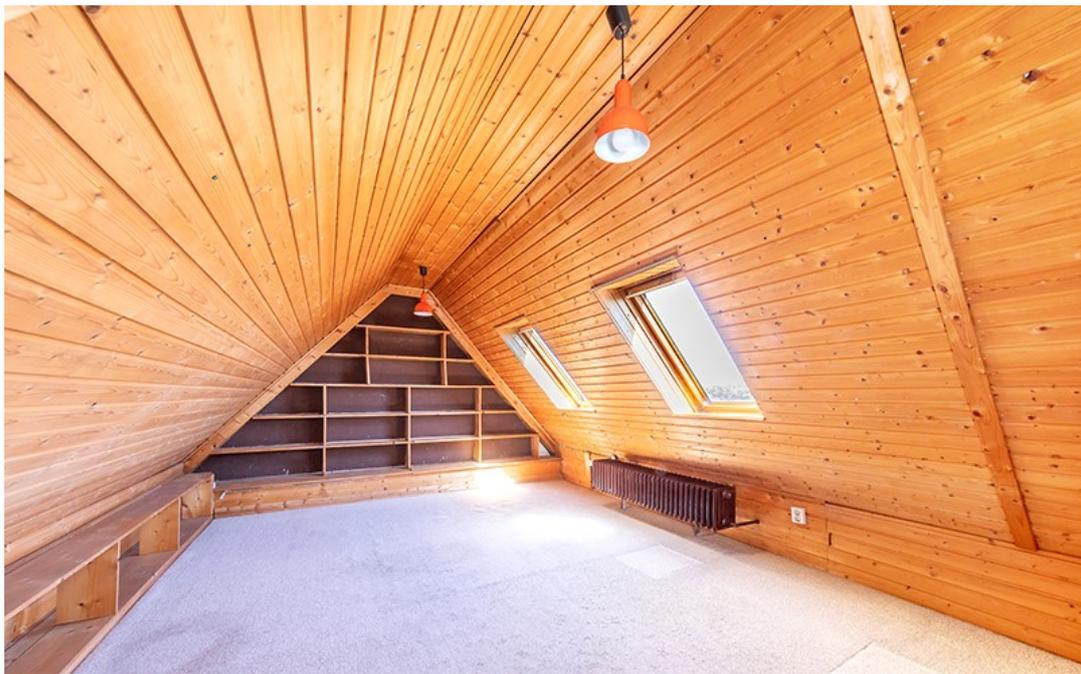
CODE DU BIEN: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf**

## Une première 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.

**CODE DU BIEN: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24169022 - 23617 Stockelsdorf – Stockelsdorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)