

Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

# Sanierungsbedürftiges Haus mit Einliegerwohnung und großem Eigenlandgrundstück

????????? ??????????: 25091001



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

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ??????????: 3.5 • ??????? ?????: 601 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25091001 - 23569 Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25091001 - 23569 Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

?? ??? ??????

???????? ??????????	25091001	????? ???????	349.000 EUR
????????????	ca. 120 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	3.5	????????????????	????????????????
???????????? ???	2	????????????	Käuferprovision
????????			beträgt 3,57 % (inkl.
????????	2		MwSt.) des
????? ?????????????	1968		beurkundeten
????? ?????????????	1 x ????????????	????????	Kaufpreises
	????? ?????????????,	????????,	????????,
	1 x ???????	????????????????	????????, ??????????

???????? ??????????: 25091001 - 23569 Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	381.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	07.03.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1999



??????? ???????: 25091001 - 23569 Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

?? ????????





???????? ??????????: 25091001 - 23569 Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

?? ?????????



??????? ???????: 25091001 - 23569 Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

?? ????????





???????? ??????????: 25091001 - 23569 Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

?? ?????????





???????? ??????????: 25091001 - 23569 Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

?? ?????????





???????? ??????????: 25091001 - 23569 Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

?? ?????????





???????? ??????????: 25091001 - 23569 Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

?? ?????????





??????? ???????: 25091001 - 23569 Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

?? ????????



## 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)

??????? ???????: 25091001 - 23569 Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

??? ?????? ???????????

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.

???????? ??????????: 25091001 - 23569 Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

??? ??? ??? ????????????

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.



???????? ??????????: 25091001 - 23569 Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

?????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 25091001 - 23569 Lübeck / Dummersdorf – Kücknitz

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Thorsten Claus

---

Kronsforder Allee 27 Lübeck  
E-Mail: luebeck@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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