

Stockelsdorf

# Solides Einfamilienhaus mit Balkon & Garage in gefragter Lage mit Potenzial

????????? ??????????: 24169026



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

???? ??????: 485.000 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ??????: 3 • ?????? ????: 766 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

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

???????? ??????????: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24169026	????? ???????	485.000 EUR
????????????	ca. 120 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	3	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	2	?????????	????????????????????
????? ?????????????	1977	?????????????	?????????
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????	?????????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ?????????????	195.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	04.06.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2003

???????? ??????????: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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 IN THE WORLD®

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

??????? ????????: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

## ??? ?????? ???????????

Dieses Einfamilienhaus, welches 1977 erbaut wurde, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 Inneren des Hauses befinden sich insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, die genügend Raum und Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Wohnwünsche bieten. Die Holztüren und Holzzargen verleihen dem Haus einen warmen und traditionellen Charme. Eine Holzterasse führt vom Erdgeschoss in das Obergeschoss und unterstreicht den klassischen Charakter des Gebäudes. Im Erdgeschoss befindet sich ein frisch renoviertes Gästebad, während das Obergeschoss mit einem ebenfalls renovierten Bad ausgestattet ist. Die Küche ist funktionell und bietet ausreichend Platz für die Zubereitung von Mahlzeiten und darüber hinaus auch eine Austrittsmöglichkeit in den hinteren Gartenbereich. 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. 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 Wohnraum 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. 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!

??????? ???????: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

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

- \* Einfamilienhaus
- \* Baujahr 1977
- \* 3 Zimmer
- \* ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* ca. 766 m<sup>2</sup> Grundstück (Eigenland)
- \* Vorgarten gen Straße
- \* Balkon am Schlafzimmer gen Vorgarten
- \* großer Gartenbereich hinter dem Haus mit überdachter Terrasse
- \* Einbauküche
- \* renoviertes Gästebad im EG mit Handtuchheizkörper & Fenster
- \* renoviertes Duschbad im OG mit Handtuchheizkörper & Fenster
- \* Holztüren & Holzzargen sowie Holzterrasse 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
- \* Dachboden
- \* Keller
- \* Gasheizung aus 2003
- \* Garage
- \* 2-3 Freiplätze für PKW auf dem Grundstück vor der Garage

??????? ????????: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

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

Das Einfamilienhaus liegt in einem Wohngebiet, welches durch Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Ein nur kurzer Weg führt Sie zu Supermärkten, Geschäften mit vielseitigen Angeboten, Arztpraxen und Restaurants. Grundschule und Kindergarten sind in wenigen Minuten zu erreichen. Ein Schulbus fährt zu den weiterführenden Schulen. 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 nahegelegene 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.

???????? ??????????: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 195.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die  
Energieeffizienzklasse ist F.

???????? ??????????: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

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

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

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