

Lübeck – Sankt Gertrud

Israelsdorf: Traum-Garten, ruhige Lage, nette Nachbarn, saniertes Inneres - was wollen Sie mehr?

???????? ??????????: 24091011_1



www.von-poll.com

???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 83 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 515 m²

???????? ??????????: 24091011_1 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

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

???????? ??????????: 24091011_1 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

?? ??? ??????

???????? ??????????	24091011_1	????? ???????	299.000 EUR
????????????	ca. 83 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	4		
??????????	1		
????? ??????????????	1950	?????????	???????
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????????????????	
		?????????	??????

???????? ??????????: 24091011_1 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	299.80 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	20.08.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1993

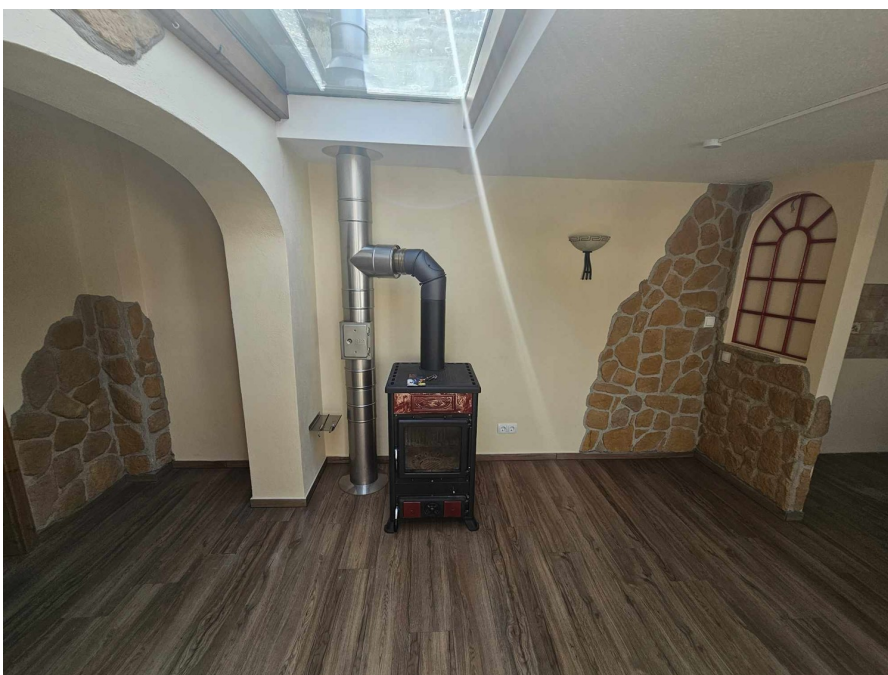
???????? ??????????: 24091011_1 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

?? ?????????



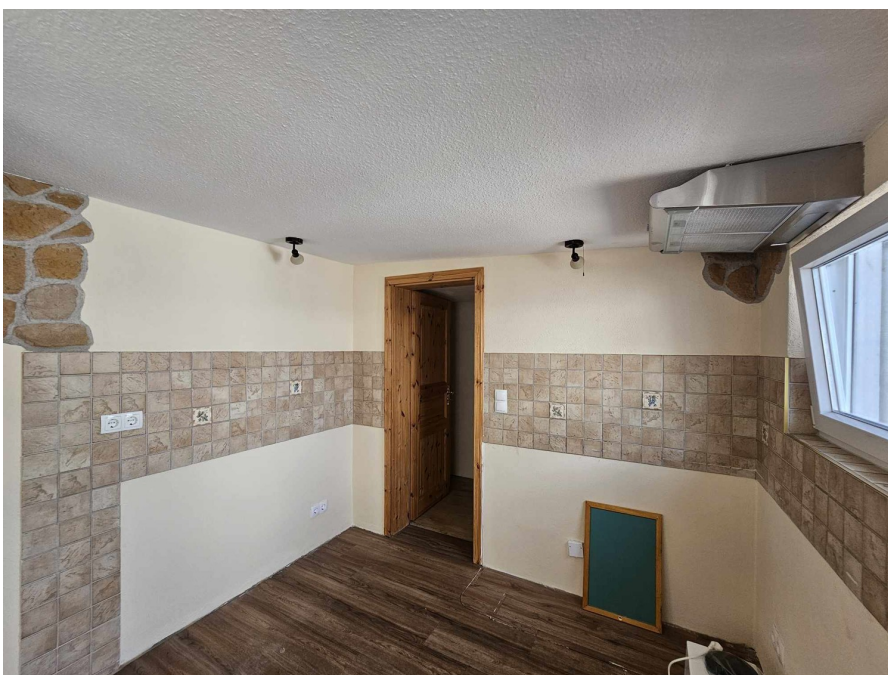
???????? ??????????: 24091011_1 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

?? ?????????



???????? ??????????: 24091011_1 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

?? ?????????



???????? ??????????: 24091011_1 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

?? ?????????



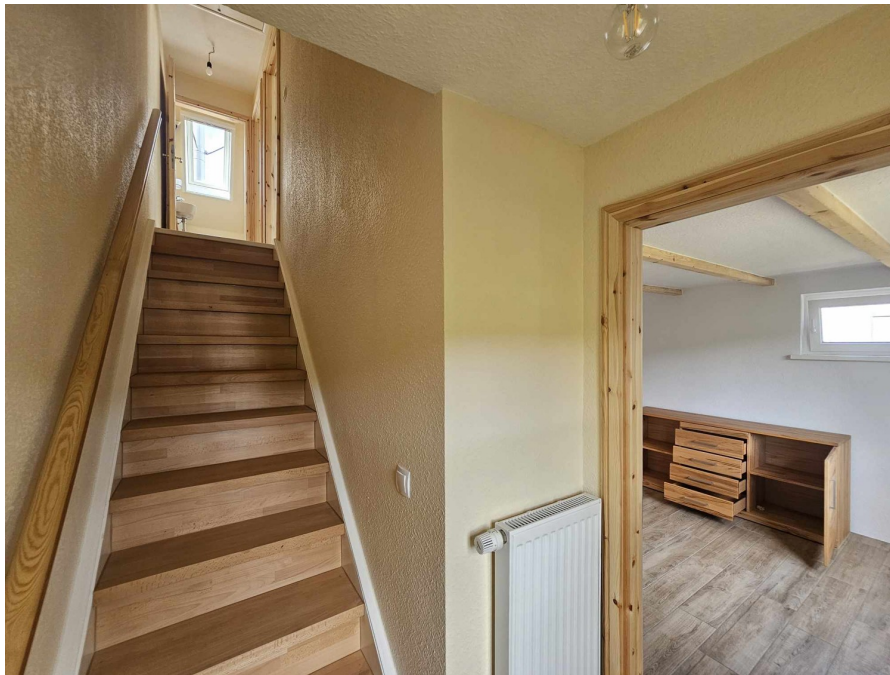
???????? ??????????: 24091011_1 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

?? ?????????



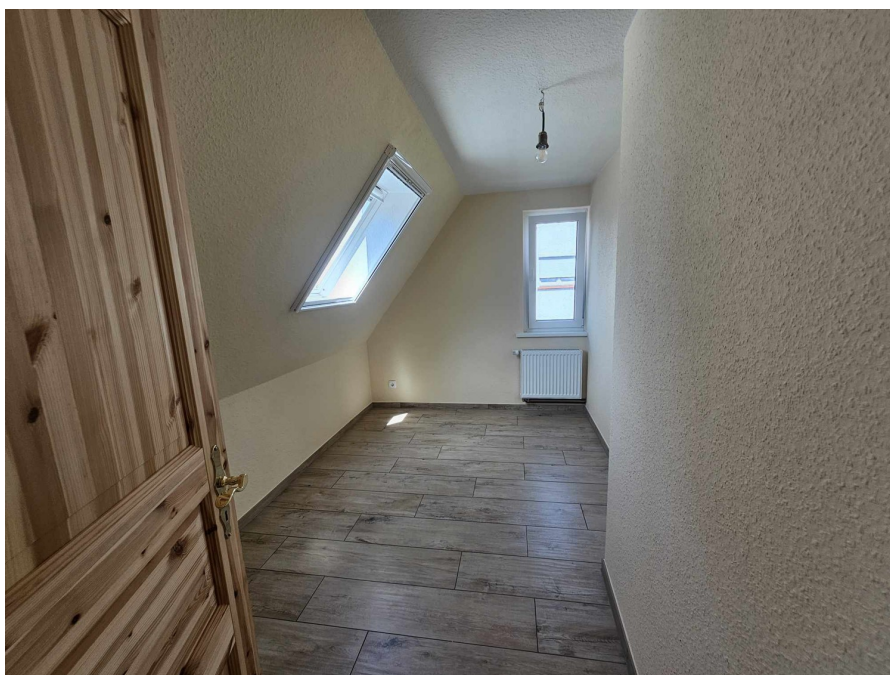
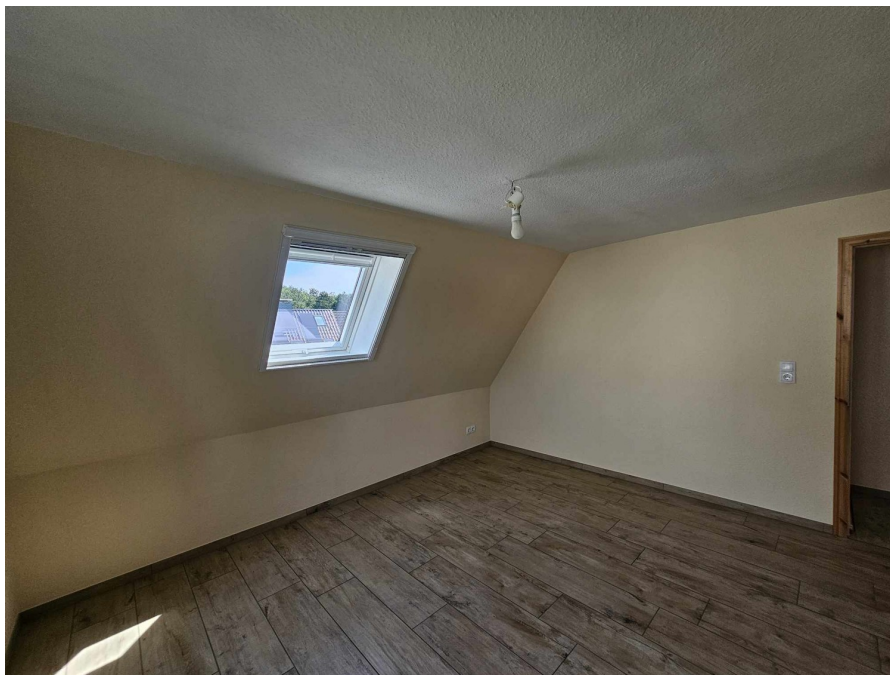
???????? ??????????: 24091011_1 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

?? ?????????



???????? ??????????: 24091011_1 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

?? ?????????



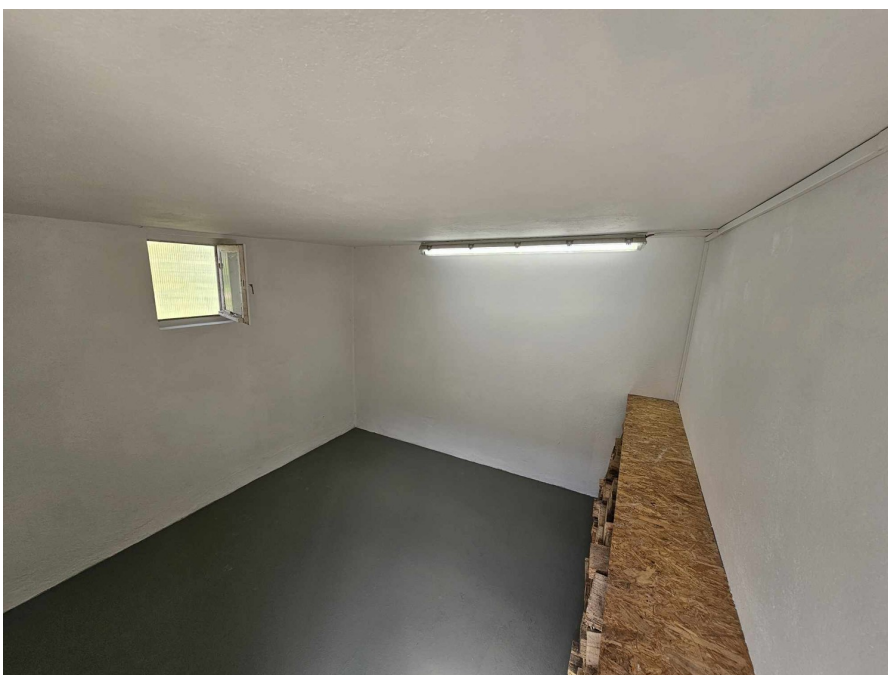
???????? ??????????: 24091011_1 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

?? ?????????



???????? ??????????: 24091011_1 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

?? ?????????



???????? ??????????: 24091011_1 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

?? ?????????



???????? ??????????: 24091011_1 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

?? ?????????



???????? ??????????: 24091011_1 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

?? ?????????



???????? ??????????: 24091011_1 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

?? ?????????



???????? ??????????: 24091011_1 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

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

Die hier zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte wurde vom jetzigen Eigentümer 2014/2015 erworben und seitdem fortlaufend umfangreich saniert und erstrahlt heute im Inneren in moderner Optik. Die Immobilie ist direkt bezugsfertig und eignet sich idealerweise für ein Paar mit max. einem Kind. Die 4 Zimmer verteilen sich auf ca. 83 m² Wohnfläche, umgeben von einem ca. 515 m² großen Eigenlandgrundstück. Zur Immobilie gehört eine Garage mit angeschlossenem Abstellraum und ein weiteres kleines Gebäude, welches individuell genutzt werden kann. Der heutige Eingang liegt gen Hinterhof - Sie betreten hier die Immobilie und finden sich im Windfang, wovon aus der Eingangsbereich mit Platz für die Küche abgeht. Hinter dem Küchenbereich liegt die Abstellkammer. Gegenüber zur Eingangstür befindet sich auch der Kamin sowie das 4-fach verglaste, große Dachfenster für einen perfekten Lichteinfall. Im Erdgeschoss befinden sich zudem ein Esszimmer, nebenan das Wohnzimmer und neben dem Eingangsbereich liegt das Bad mit Dusche. Von hieraus gelangt man in den Teilkeller mit der Heizungsanlage. Über eine massive, neue Holzterrasse erreichen Sie das Obergeschoss, welches 1 Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer sowie ein WC bietet. Zur Immobilie gehört noch eine Garage mit angeschlossenem Abstellraum (Lagermöglichkeit) sowie ein ehemaliges Stallgebäude, in dem heute ein renovierter Raum mit Badewanne sowie weiterer Abstellnische ansässig ist. Hieraus ließe sich bspw. auch hervorragend ein Partyraum realisieren. Das große, sonnige Grundstück, welches sich in die Länge zieht, ist heute Eigenland und bietet viele Möglichkeiten. So steht schon jetzt ein Gewächshaus für den eigenen Gemüseanbau zur Verfügung. Hier kann man herrliche Sonnenstunden genießen und erlebt größtmögliche Ruhe sowie ein nettes nachbarschaftliches Drumherum. Bei Interesse an weiteren Informationen und einen Besichtigungstermin, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

???????? ??????????: 24091011_1 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

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

- * Baujahr 1950
- * ca. 83 m² Wohnfläche
- * ca. 515 m² Grundstück (Eigenland)
- * 4 Zimmer
- * umfassend saniert seit 2014, z.B.:
- * alle Fußböden neu (zuletzt 2021)
- * alle Holztüren neu
- * Bad erneuert
- * alle Räume gestrichen
- * neue Holztreppe
- * Windfang am Eingangsbereich aus 2015
- * alle Rohre (Heizung & Wasser, Abwasser) komplett neu aus 2015
- * Elektrik neu aus 2015 (dreipolig)
- * Heizungsrohre in 2015 erneuert
- * Spitzboden neu gedämmt in 2015
- * Dämmung der Schrägen im Haus aus 2022
- * Fenster aus 2016 & 2022
- * Hauseingangstür aus 2021
- * Fliegengitter aus 2023
- * Erneuerung des Stallgebäudes in 2024
- * neuer Anstrich im Inneren und teilw. von außen aus 2024
- * das gesamte Haus wurde von außen aufgegraben
- * sonniges Grundstück
- * Gardena-Bewässerungssystem
- * Gewächshaus für die eigene Gemüsezucht
- * weiteres, früheres Stallgebäude mit 1 Raum & Abstellnische
- * Garage mit Werkstatt/Abstellraum nebenan
- * Platz für 1-2 PKW vor der Garage
- * ruhige Sackgassenlage, nahe Gothmund

???????? ??????????: 24091011_1 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

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

Lübeck-Israelsdorf zählt zu dem beliebten Stadtteil St. Gertrud und befindet sich in ruhiger und idyllischer Lage Lübecks zwischen Trave und Wakenitz. Die Siedlung wurde in den 1960er und 1970er Jahren vermehrt mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut. In direkter Nachbarschaft befindet sich die Fischersiedlung Gothmund mit ihren historischen Reetdachkaten. Die Waldrandlage zum Schellbruch bietet in verschiedenen Richtungen viel Platz die Natur zu genießen. Wanderwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen, auch mit dem vierbeinigen Freund, ein. Ob mit dem Bus oder dem PKW, Israelsdorf zeichnet sich durch kurze Wege gen Innenstadt wie auch der Ostsee über die A1 aus.

???????? ??????????: 24091011_1 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 299.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist H.

???????? ??????????: 24091011_1 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

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

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

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