

Lübeck – Sankt Gertrud

# VERKAUFT! Vollunterkellertes Bungalow auf Erbpachtgrundstück in begehrter Lage

Número da propriedade: 24091005



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

PREÇO DE COMPRA: 215.000 EUR • ÁREA: ca. 136 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 835 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## Numa vista geral

Número da propriedade	24091005
Área	ca. 136 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	4
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	1967
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	215.000 EUR
Natureza	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2009
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	320.06 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	13.04.2034	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## O imóvel



Número da propriedade: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## O imóvel



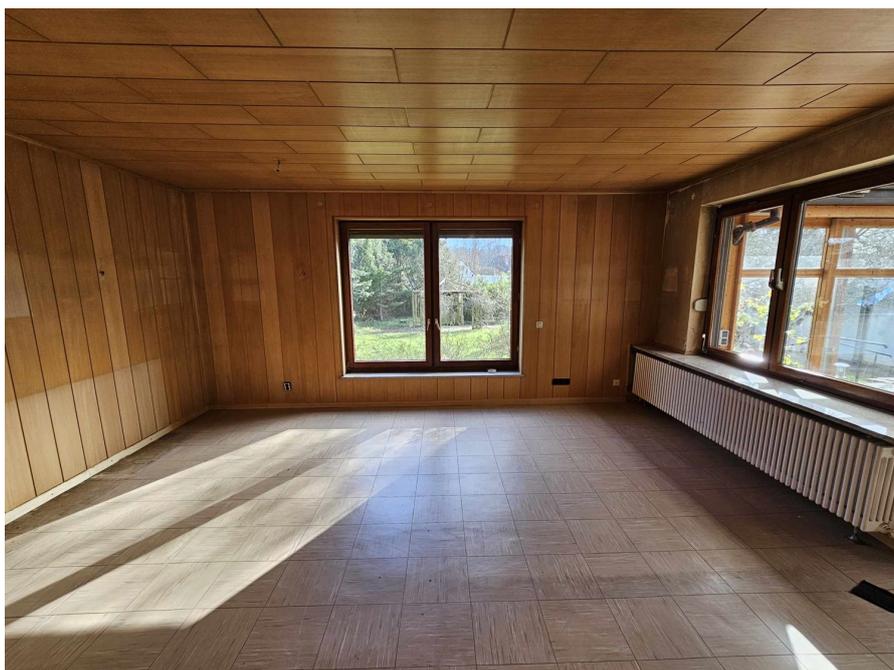
Número da propriedade: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## O imóvel



Número da propriedade: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## O imóvel



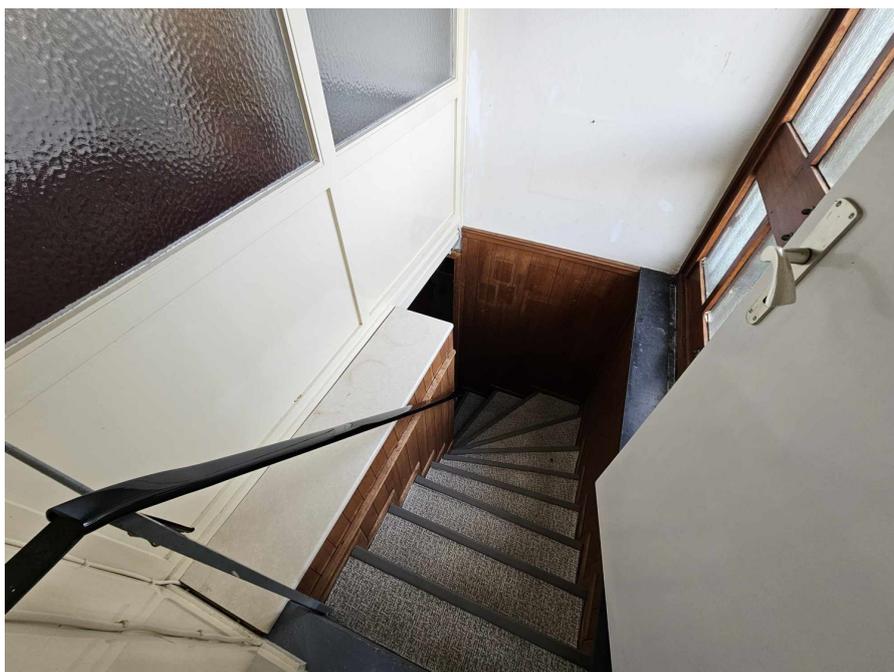
Número da propriedade: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## O imóvel



Número da propriedade: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## O imóvel



Número da propriedade: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## O imóvel



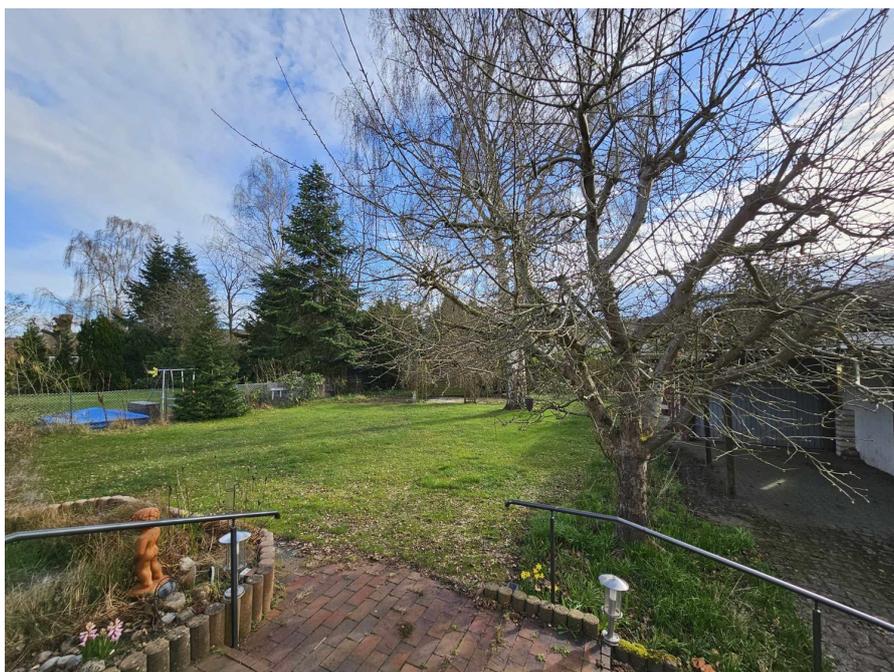
Número da propriedade: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## O imóvel



Número da propriedade: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## O imóvel



Número da propriedade: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## O imóvel



Número da propriedade: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## O imóvel



Número da propriedade: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## O imóvel



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Lübeck**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Número da propriedade: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## Uma primeira impressão

Das sanierungsbedürftige Haus aus dem Jahr 1967 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 136 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 835 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der Bungalow in Massivbauweise mit einem Vollgeschoss und Vollkeller verfügt über 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Ursprünglich für zwei Familien errichtet, benötigt der aktuelle Grundriss einiges an Kreativität. Eine Aufstockung wäre denkbar, ebenso eine Kernsanierung, Um- und Anbau oder ggf. auch ein Abriss. Der Wintergarten mit ca. 35 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Raum und kann je nach Bedarf genutzt werden. Die Immobilie verfügt über eine Vaillant-Gasheizung aus dem Jahr 2009, die regelmäßig gewartet wird. Die Warmwasseraufbereitung wurde 2023 in Form eines neuen Wasserkessels erneuert. Das Haus ist in einem einfachen Zustand und bedarf einer Kernsanierung oder eines Abrisses. Die Ausstattung umfasst Küchen, Bäder, Heizungsrohre, Heizkörper, Wasserleitungen, Elektrik sowie Wand- und Bodenbeläge, die größtenteils noch aus dem Baujahr stammen. Der Anstrich der Putzfassade sowie die Bitumeindeckung des Daches wurden ca. Anfang der 1990er Jahre zuletzt erneuert. Das Grundstück gehört der Hansestadt Lübeck, hierfür wird eine jährliche Erbpacht in Höhe von € 540,00 fällig. Die Laufzeit dieses Vertrages läuft bis zum Jahr 2066. Die Garage bietet Platz für einen PKW, ebenso wie das vorgelagerte Carport. Auf dem Grundstück davor finden je nach Größe sicherlich bis zu zwei weitere Autos bequem Platz. Insgesamt bietet die Immobilie mit ihrer großzügigen Grundstücksfläche und der Möglichkeit zur individuellen Umgestaltung eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Käufer, die handwerkliches Geschick und Gestaltungsfreude mitbringen. Die Lage erfreut sich großer Beliebtheit, großzügige Wald- und Naherholungsflächen sind in direkter Nähe fußläufig zu erreichen. Nehmen Sie Kontakt mit uns auf, um eine Besichtigung zu vereinbaren und sich einen eigenen Eindruck von diesem Sanierungsobjekt zu machen - wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen!

Número da propriedade: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## Detalhes do equipamento

- \* Baujahr 1967
- \* 4 Zimmer
- \* ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* ca. 835 m<sup>2</sup> Grundstück (ERBPACHT)
- \* Erbpacht der Hansestadt Lübeck, Laufzeit bis 2066
- \* Erbpachthöhe: € 540,00 per anno
- \* Massivbauweise
- \* 1 Vollgeschoss + Vollkeller
- \* Wintergarten mit ca. 35 m<sup>3</sup>, unbeheizt
- \* Putzfassade - Anstrich aus ca. Anfang der 90er Jahre
- \* Flachdach mit Bitumeindeckung, ebenfalls ca. Anfang der 90er Jahre erneuert
- \* Gasheizung aus 2009, Vaillant, jährlich gewartet
- \* Warmwasser über Heizung
- \* Küchen, Bäder, Heizungsrohre, Heizkörper, Wasserleitungen, Elektrik, Wand- & Bodenbeläge = aus dem Baujahr

Número da propriedade: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## Tudo sobre a localização

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 Reetdachkaaten. 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.

Número da propriedade: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 320.06 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Número da propriedade: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)