



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# EFH mit großem Grundstück, Wintergarten, 2 Garagen in Uninähe



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KLK_475	<b>Datum:</b>	03.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Ort:</b>	23562 Lübeck	<b>Wohnfläche:</b>	152,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	38,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	1.162,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	777.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. MwSt.
---------------	--------------	-------------------	-------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2034-05-29
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1952
<b>Wertklasse:</b>	H	<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL
<b>Endenergiebedarf:</b>	481.70 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Lübecker Bucht GmbH	<b>Name:</b>	Timo Klöforn
<b>Straße:</b>	Bäderstraße 24	<b>Ort:</b>	23626 Ratekau
<b>Telefon:</b>	04504 70 77 900	<b>Faxnummer:</b>	04504 - 81 69 699
<b>E-Mail:</b>	timo.kloeforn@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-luebecker-bucht.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Dieses sehr gepflegte große Einfamilienhaus aus dem Jahr ca.1952 finden sie in einer ruhige Wohnsiedlung mit einem toll ausgerichtetem Garten, einem Wintergarten mit Schiebeelementen und 2 Garagen, wobei die eine noch ein anliegendes Carport davor stehen hat. Es ist massiv erbaut und über 2 Etagen mit ca. 182 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche verteilen sich 5 Zimmer, Küche, Vollbad, Die Immobilie ist zu zwei Drittel unterkellert und steht auf ca. 1116 m<sup>2</sup> Eigenland.

Wir wissen auch Ihre Immobilie mehr als zu schätzen!  
Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen?  
Mit Ideen, Erfahrung und individuellen Lösungen sind wir für Sie da.  
Sprechen Sie uns an!

## Lage:

---

Die Hansestadt Lübeck ist mit ca. 210.000 Einwohnern nach der Landeshauptstadt Kiel die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes Schleswig-Holstein.

Die kreisfreie Stadt grenzt im Osten an die Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern und im Südwesten an die Kreise Stormarn und Herzogtum Lauenburg, die bereits zur Metropolregion Hamburg gehören.

Flächenmäßig ist Lübeck mit rd. 214 Quadratkilometer die größte Stand des Landes. Die nächstgrößeren Städte sind Hamburg (ca. 60 km südwestlich) Kiel (ca. 78 km nordwestlich) und Schwerin (ca. 68 km südöstlich).

Die wasserumflossene Altstadt wurde zum UNESCO Weltkulturerbe erklärt und beansprucht außerdem den Titel Kulturhauptstadt des Nordens.

Die Verkehrsanbindung von Lübeck ist als gut zu bezeichnen. Mehrere Bundesautobahnen (A 1, A 226 und A 20) umringen die Stadt. Die Stadt ist an das deutsche ICE-Netz angeschlossen.

In kurzer Zeit erreichen Sie auch die Ostseebäder in der Lübecker Bucht.

Die Stadt liegt sowohl bei den Eisenbahn- als auch bei den Straßenverbindungen an der sog. Vogelfluglinie, der Verbindung von Hamburg nach Skandinavien. Neben dem regionalen Flughafen Lübeck-Blankensee liegt der nächstgelegene internationale Flughafen in Hamburg. Für den Seeverkehr hält Lübeck ein breites Angebot an spezialisierten Häfen vor, darunter auch den größten europäischen Fährhafen. Daneben hat die drittgrößte deutsche Hansestadt ihre Stärken vor allem in den Branchen Gesundheitswirtschaft, Neue Medien, Logistik und Ernährungswirtschaft, die durch ein breites Forschungs- und Hochschulangebot ergänzt werden.

## Ausstattung:

---

Details zur Ausstattung dieser Immobilie erfahren Sie in unserem umfangreichen und aussagekräftigen Exposé.

## Sonstiges:

---

Weitere Informationen erhalten Sie im ausführlichen Exposé dieser Immobilie.

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren, ausschließlich, auf Aussagen und Informationen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis, inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem, notariellen Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-luebecker-bucht.com](http://www.kensington-luebecker-bucht.com). Eigentümern bieten wir eine Einwertung Ihrer Immobilie an.

Gerne sind wir für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: 04504-70 77 900 erreichbar.

## Bilder

---

Garten



Garten



EG Grundriss



DG Grundriss



Keller Grundriss

