

Lütjenburg – Lütjenburg

# Großzügiges Wohnen in Lütjenburg mit großem Garten und Keller in ruhiger Sackgassenlage

Objektnummer: 24053022



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

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270,04 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.331 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053022
Wohnfläche	ca. 270,04 m <sup>2</sup>
Dachform	Mansarddach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1985
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	549.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 134 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	117.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.02.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.





Objektnummer: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

## Die Immobilie



**IHNEN GEFÄHRT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

## Ein erster Eindruck

Viel Platz auf 270 m<sup>2</sup> für die ganze Familie oder zwei Generationen. All dies können Sie hier machen. Diese wunderbare Immobilie befindet sich in Lütjenburg und liegt am Ende einer Sackgasse. Das im Jahr 1985 erbaute Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 1.331 m<sup>2</sup> großen eingewachsenen Grundstück, das Ihnen ausreichend Platz für Kindergeburtstage, Familienfeiern oder einfach nur zum Ausspannen nach getaner Arbeit bietet. Durch den Eingangsbereich gelangen Sie in den großzügigen Flur mit hellen Marmorfussboden des Einfamilienhauses. Auf der rechten Seite finden Sie die schön geschnittene und lichtdurchflutete Küche. Ausgestattet mit den üblichen Elektrogeräten wie Spülmaschine, Backofen, Kühlschrank, Dunstabzugshaube, lädt die Küche zum Kochen und Backen ein. Auch eine gemütliche Sitzecke zum gemeinsamen Frühstück ist vorhanden. Den Flur entlang, gelangen Sie in den Wohnbereich mit Kaminecke. Hell und freundlich bietet Ihnen der Raum ausreichend Platz für Ihre Sofalandschaft. Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt an das an der Küche angrenzende Esszimmer. Über die große Terrassentür kommen Sie in den schönen Garten- und Terrassenbereich. Ringsum mit ausgewählten Bäumen und Hecken eingefasst, bietet der Garten Ihnen Ruhe und die nötige Privatsphäre. Highlight des Wohnzimmers ist der große Kamin, der nicht nur an kalten Tagen ein absoluter Blickfang ist, und Ihnen das wohnliche Ambiente bietet, um auch an kalten Tagen einen gemütlichen Abend zu verbringen. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch das Gäste-WC, einen Abstellraum, einen Vorratsraum und die separate Garderobe, die Platz für Ihre Jacken und Mäntel bietet. Über das großzügige Treppenhaus gelangen Sie in das Dachgeschoss. Das Schlafzimmer bietet Platz für ein Bett und das angrenzende Ankleidezimmer genug Stauraum für die eigenen Kleidung. Vom Schlafzimmer gelangt man direkt in das großzügige Vollbad. Für die Kinder gibt es ein eigenes Badezimmer. Von den beiden Kinderzimmern gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon welcher komplett verglast ist und wie ein Wintergarten zu nutzen ist. Ein weitere Raum welcher als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann rundet das Dachgeschoss ab. Neben dem Weinkeller, Vorratskeller und dem Heizungsraum finden Sie im Keller eine Sauna mit Dusche vor. Ein zusätzlicher Raum sowie der Hobbyraum und die große Werkstatt lassen auch im Keller keine Wünsche offen und bietet Ihnen eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Besonders die hohen Decken sorgen für ein wohnliches Ambiente. Neben dem eingewachsenen Grundstück und dem herrlich angelegten Garten bieten ein Doppelcarport und ein angrenzender Schuppen zusätzlich Abstellmöglichkeiten und Stauraum. Ein 360-Grad-Rundgang der Immobilie ist im Exposé verfügbar. Durch das Scannen des QR-Codes können alle Räume besichtigt und sogar Maße genommen werden, um zu prüfen, ob Ihre Möbel passen. Viel Vergnügen dabei. Sind Sie neugierig geworden? Kontaktieren Sie uns, um

einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.



Objektnummer: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

## Ausstattung und Details

- Sackgassenlage in der Nähe vom Ortskern
- Mehrgenerationswohnen möglich
- Schöner Garten
- Höhere Decken im Erd- und Kellergeschoss
- Marmorfussboden im Eingangsbereich
- Elektrische Außenjalousien im EG
- Fußbodenheizung und Heizkörper
- Kaminzimmer
- Saunabereich mit Dusche
- Großzügiger Hobbykeller
- Alarmanlage vorbereitet
- Terrasse mit Südausrichtung
- Markise
- Balkon mit Wintergarten
- Doppelcarport

Objektnummer: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

## Alles zum Standort

Die malerische Stadt Lütjenburg, eingebettet in die idyllische Landschaft der Holsteinischen Schweiz, ist nicht nur ein charmantes Ziel für Besucher, sondern auch ein angenehmer Ort zum Leben. Hier finden Einwohner alles, was sie für den täglichen Bedarf benötigen, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Banken sowie Grund- und weiterführende Schulen, die eine umfassende Bildung für Kinder und Jugendliche gewährleisten. Das Stadtbild wird geprägt durch das barocke Rathaus und das historische Färberhaus, das älteste Wohnhaus der Stadt und ein Zeugnis vergangener Zeiten. Diese architektonischen Schätze verleihen Lütjenburg einen besonderen Charme und laden Besucher dazu ein, durch die gepflasterten Straßen zu schlendern und die Atmosphäre zu genießen. Zahlreiche Geschäfte und Restaurants bieten eine Vielzahl von Einkaufs- und kulinarischen Erlebnissen, die zum Verweilen einladen. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, sowohl innerhalb der Stadt als auch darüber hinaus. Lütjenburg ist verkehrstechnisch gut angebunden und bietet einen einfachen Zugang zu den umliegenden Regionen. Mit dem Auto erreichen die ca. 5.500 Bewohner in kurzer Zeit den Ostseestrand sowie die wunderschöne Holsteinische Seenplatte, die sich perfekt für Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien eignen. Darüber hinaus sind viele sehenswerte Ausflugsziele wie der Bismarckturm, das Eiszeitmuseum, die Turmhügelburg und der Hessenstein schnell erreichbar und bieten eine Vielzahl von Möglichkeiten für Unterhaltung und Bildung. Für Familien mit Kindern bieten die Schulen in Lütjenburg eine solide Ausbildungsbasis, angefangen von Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen, die eine umfassende Bildung gewährleisten. Die Nähe zu anderen Ortschaften wie Hohwacht und dem Gut Panker erweitert die Freizeitmöglichkeiten und bietet zusätzliche kulturelle und landschaftliche Attraktionen. Die Landeshauptstadt Kiel sowie die Hansestadt Lübeck sind ebenfalls gut erreichbar und bieten ein breites Spektrum an kulturellen, wirtschaftlichen und bildungsbezogenen Einrichtungen. Dank der guten Verkehrsanbindung gelangen Bewohner sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem in diese Städte, was die Attraktivität von Lütjenburg als Wohnort zusätzlich unterstreicht.

Objektnummer: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 117.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24053022 - 24321 Lütjenburg – Lütjenburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Peterstraße 1 Eutin  
E-Mail: [eutin@von-poll.com](mailto:eutin@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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