

Lübeck – Sankt Gertrud

# RESERVIERT! Vollunterkellertes Bungalow auf Erbpachtgrundstück in begehrter Lage

CODE DU BIEN: 24091005



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

PRIX D'ACHAT: 215.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 136 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 835 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24091005
Surface habitable	ca. 136 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1967
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	215.000 EUR
Type de bien	
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2009
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	320.06 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.04.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## La propriété



CODE DU BIEN: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## La propriété



CODE DU BIEN: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## La propriété



CODE DU BIEN: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## La propriété





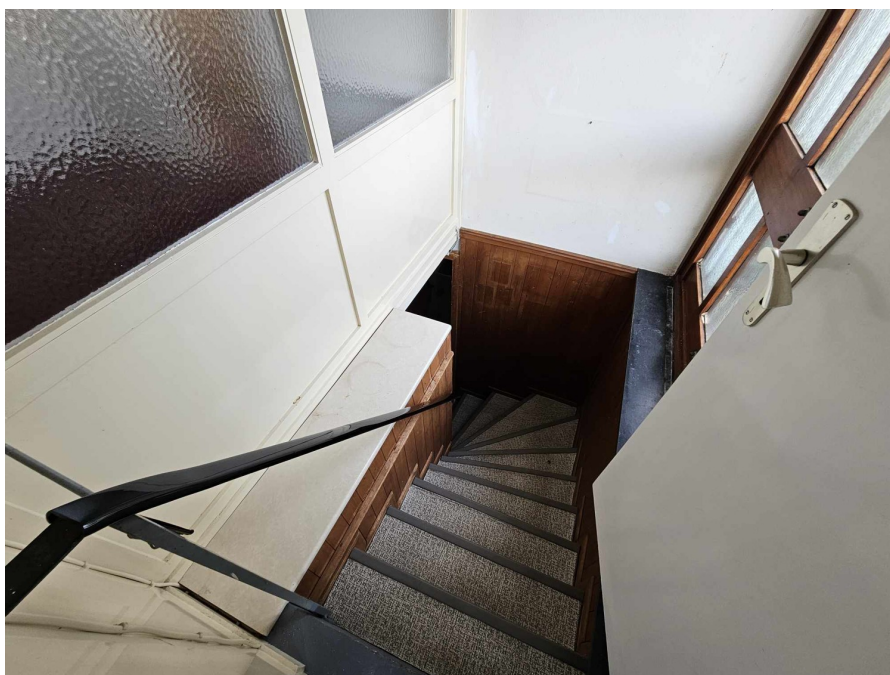
CODE DU BIEN: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## La propriété



CODE DU BIEN: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## La propriété



CODE DU BIEN: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## La propriété



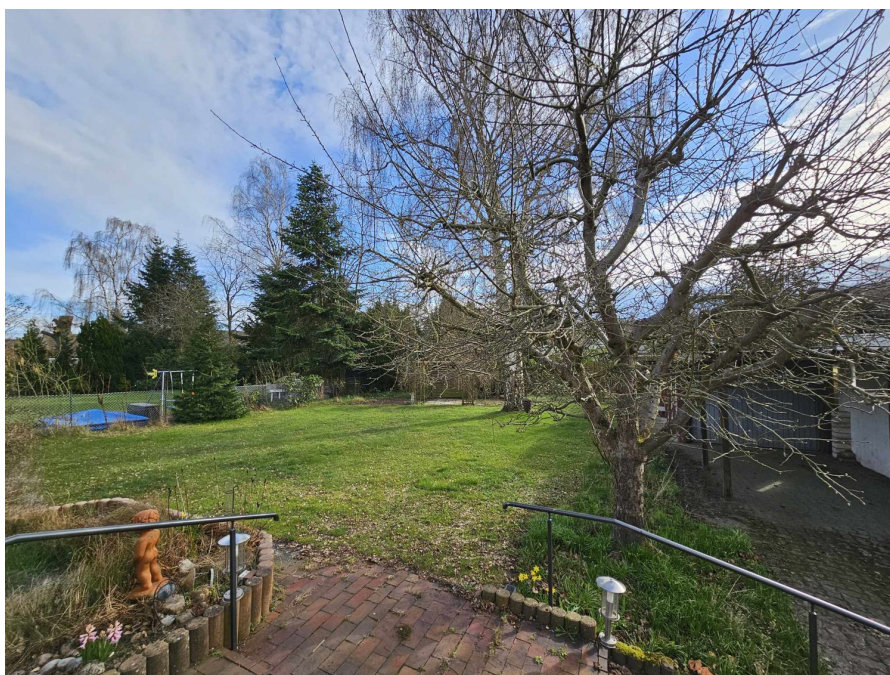
CODE DU BIEN: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## La propriété



CODE DU BIEN: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## La propriété



CODE DU BIEN: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## La propriété



CODE DU BIEN: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## La propriété



CODE DU BIEN: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## La propriété



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Lübeck**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24



CODE DU BIEN: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## Détails des commodités

- \* 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

CODE DU BIEN: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)