

Lübeck – Sankt Gertrud

# RESERVIERT! Vollunterkellertes Bungalow auf Erbpachtgrundstück in begerhrter Lage

**CODICE OGGETTO: 24091005**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 215.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 136 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 835 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24091005	Prezzo d'acquisto	215.000 EUR
Superficie netta	ca. 136 m <sup>2</sup>	Casa	
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2009
Camere da letto	2	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bagni	2	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile
Anno di costruzione	1967		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	320.06 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.04.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## La proprietà





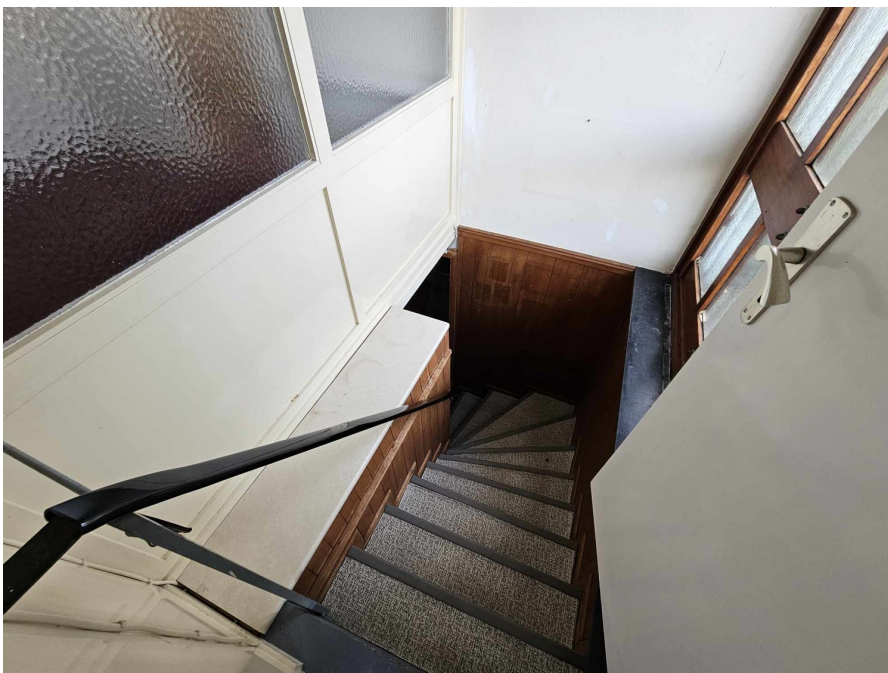
CODICE OGGETTO: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## La proprietà



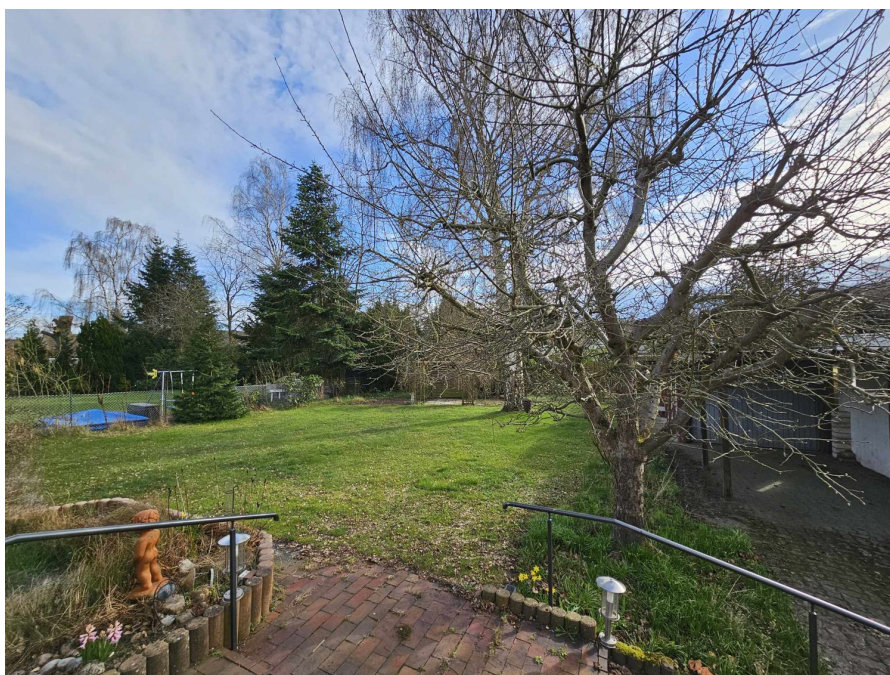
CODICE OGGETTO: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## La proprietà



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Lübeck**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24



**CODICE OGGETTO: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud**

## Dettagli dei servizi

- \* 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

**CODICE OGGETTO: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)