

Objekt-Nr. 7942#r8val

23564 LÜBECK

Ein Zuhause mit Seltenheitswert – parkähnlicher Garten und viel Privatsphäre in Lübeck

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 180 m²	ca. 1.508 m²	5	1.400.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**1.400.000 €**
Wohnfläche	**ca. 180 m²**
Zimmer	**5**
Grundstücksfläche	**ca. 1.508 m²**
Kellerfläche	**ca. 90 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Vermietet	**Ja**
Baujahr	**1958**
Zustand	**Gepflegt**
Lage/Gebiet	**Stadtteil**
Bauweise	**Massiv**
Denkmalschutzobjekt	**Nein**
Dachform	**Satteldach**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**1**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**1**

Separate WCs	**2**
Balkone	**1**
Terrassen	**1**
Bad mit	**Dusche, Wanne**
Küche	**Einbauküche**
Gäste-WC	**Ja**
Käuferprovision	**2,25%**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**25.09.2028**
Ausstellungsdatum	**26.09.2018**
Endenergiebedarf	**166 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**E**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Energieausweis	**2014**

Detlef NOWATZKI

Tel. +49 451 7987082

dn@noim.de

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



Blick vom sonnigen Balkon

Objektbeschreibung

Manche Immobilien überzeugen durch spektakuläre Architektur. Andere durch modernste Technik. Und dann gibt es Häuser, deren eigentlicher Wert in etwas liegt, das sich kaum reproduzieren lässt: Raum, Ruhe, gewachsene Natur und ein Grundstück, wie man es innerhalb Lübecks nur noch selten findet.

Auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von ca. 1.508 m² präsentiert sich dieses gepflegte Wohnhaus aus dem Jahr 1958 mit rund 180 m² Wohnfläche, fünf Zimmern, großzügigen Außenbereichen und einem Garten, der eher an ein privates Refugium als an ein klassisches Stadtgrundstück erinnert.

Schon der Weg zum Haus vermittelt ein Gefühl von Ruhe und Leichtigkeit. Eingewachsene Bäume, Sträucher und liebevoll angelegte Grünflächen schaffen Privatsphäre und verleihen dem Grundstück einen Charakter, der sich über Jahrzehnte entwickelt hat und heute kaum noch neu geschaffen werden kann.

Das Haus selbst bietet auf seiner großzügigen Fläche vielseitige Möglichkeiten für individuelles Wohnen. Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter zwei Schlafzimmer sowie weitere flexibel nutzbare Räume für Wohnen, Arbeiten, Gäste oder Familie.

Ein besonderer Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohnbereich mit direkter Verbindung in den Garten. Große Fensterflächen öffnen den Blick ins Grüne und schaffen einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Auch die vorhandene Einbauküche bietet viel Platz und funktionale Arbeitsflächen. Sie fügt sich als eigenständiger Bereich in das Raumkonzept ein und eröffnet gleichzeitig Potenzial für eine moderne Neugestaltung nach persönlichen Vorstellungen.

Das Badezimmer verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC sowie weitere WC-Bereiche – ein praktischer

Detlef NOWATZKI
Tel. +49 451 7987082
dn@noim.de

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

Vorteil insbesondere für Familien oder Haushalte mit häufigem Besuch.

Was dieses Objekt deutlich von vielen anderen Häusern im Lübecker Stadtgebiet unterscheidet, ist der weitläufige und außergewöhnlich grüne Außenbereich.

Die vorhandene Terrasse liegt eingebettet in eine gewachsene Gartenlandschaft mit alten Bäumen, großzügigen Rasenflächen, Stauden und Sträuchern. Hier entstehen unterschiedliche Aufenthaltsbereiche mit Sonne und Schatten – ideal für ruhige Nachmittage, lange Sommerabende oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Von den oberen Räumen und dem vorhandenen Balkon eröffnet sich ein besonders schöner Blick über das eigene Grundstück. Gerade die Bilder zeigen eindrucksvoll, wie viel Abstand und Privatsphäre dieses Grundstück gegenüber einer klassischen innerstädtischen Bebauung bietet.

Ein solcher Garten lässt sich nicht kurzfristig erschaffen. Er ist über Jahrzehnte gewachsen – und genau darin liegt sein besonderer Wert.

Neben den ca. 180 m^2 Wohnfläche stehen rund 90 m^2 Kellerfläche zur Verfügung. Damit bietet das Haus außergewöhnlich viel zusätzlichen Stauraum und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Vorräte, Hobby, Werkstatt oder Hauswirtschaft.

Eine Garage sowie weitere Außenstellmöglichkeiten ergänzen das Angebot. Das Objekt ist aktuell vermietet.

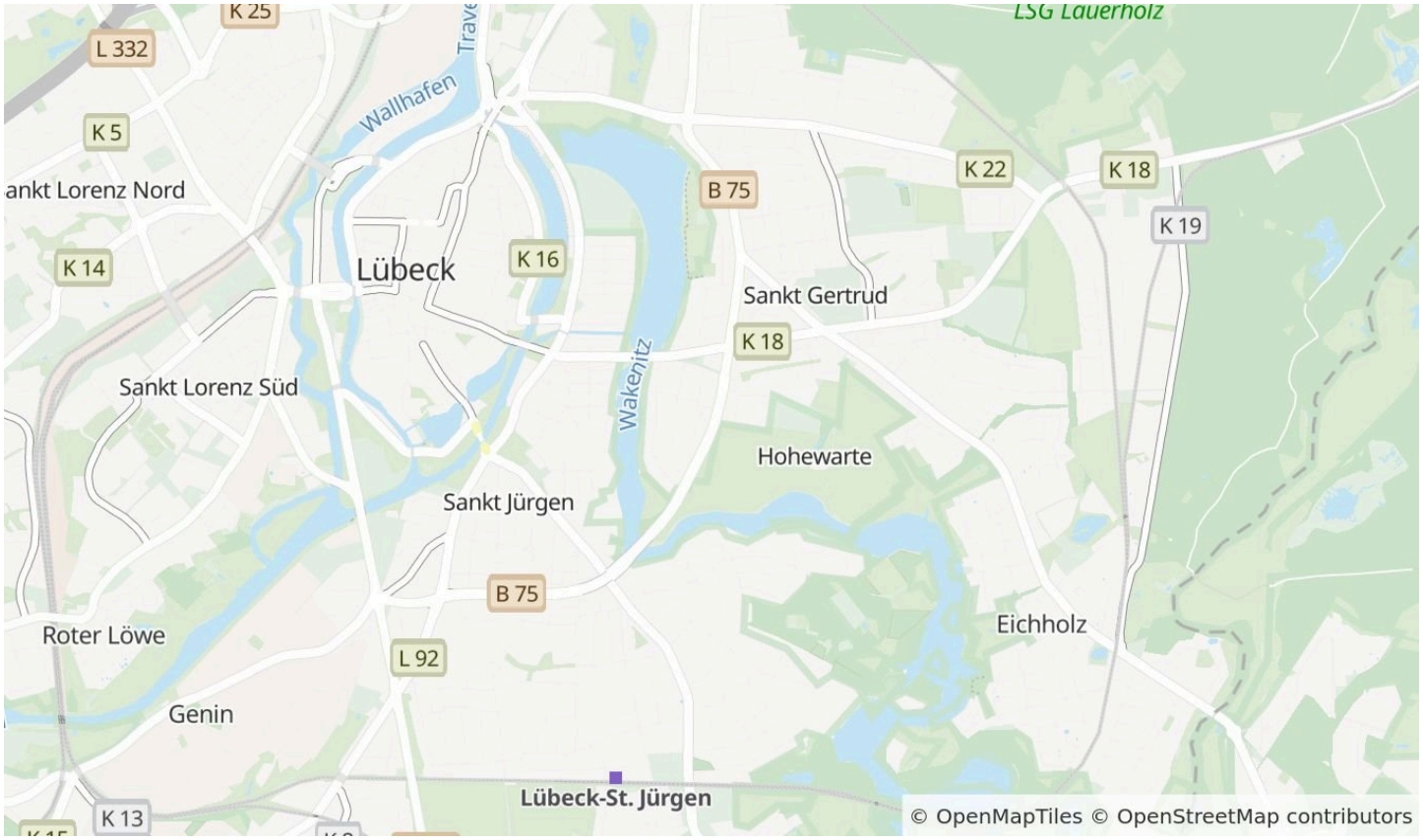
Das Haus befindet sich in gepflegtem Zustand und bietet gleichzeitig Möglichkeiten, Ausstattung und technische Komponenten schrittweise an heutige Ansprüche anzupassen. Damit eignet sich die Immobilie besonders für Käufer, die nicht einfach ein standardisiertes Neubauobjekt suchen, sondern ein Haus mit Charakter, Grundstück und langfristigem Gestaltungspotenzial.

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

Detlef NOWATZKI

Tel. +49 451 7987082

dn@noim.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven und gewachsenen Wohnlage im beliebten Lübecker Stadtgebiet St. Gertrud. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und viel Grün – eine Kombination, die ein angenehm ruhiges Wohngefühl mit den Vorzügen der Hansestadt verbindet.

Die Infrastruktur überzeugt durch kurze Wege: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Gleichzeitig besteht eine sehr gute Anbindung an die Lübecker Innenstadt, den Hauptbahnhof sowie das überregionale Straßennetz. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Besonders reizvoll ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Umgebung. Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten befinden sich in komfortabler Reichweite, während die historische Lübecker Altstadt mit ihrem vielfältigen gastronomischen, kulturellen und Einkaufsangebot ebenfalls schnell erreichbar ist.

Damit verbindet die Lage auf besondere Weise Ruhe, Privatsphäre und großzügiges Wohnen mit einer hervorragenden städtischen Infrastruktur – ideale Voraussetzungen für alle, die naturnah leben möchten, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu wollen.

Detlef NOWATZKI
Tel. +49 451 7987082
dn@noim.de

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



Ansicht des schönen Hauses aus dem Garten



Seitliche Ansicht des Hauses

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

Detlef NOWATZKI

Tel. +49 451 7987082

dn@noim.de



Großzügige Einbauküche vorhanden

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

Detlef NOWATZKI

Tel. +49 451 7987082

dn@noim.de

Ausstattung

— Highlights auf einen Blick:

— * Ca. 1.508 m² außergewöhnlich großes Grundstück

— * Ca. 180 m² Wohnfläche

— * 5 Zimmer

— * Parkähnlich eingewachsener Garten

— * Große Terrasse mit hoher Privatsphäre

— * Balkon mit Blick über das eigene Grundstück

— * Einbauküche

— * Badezimmer mit Badewanne und Dusche

— * Gäste-WC und weitere WC-Möglichkeiten

— * Ca. 90 m² Kellerfläche

— * Garage und Außenstellplätze

— * Gepflegter Gesamtzustand

— * Vielfältige Modernisierungs- und Gestaltungsmöglichkeiten

— * Seltene Kombination aus Grundstücksgröße, Ruhe und Lübecker Stadtlage

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

Detlef NOWATZKI

Tel. +49 451 7987082

dn@noim.de



Ihr Ansprechpartner

Detlef NOWATZKI

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

Telefon: +49 451 7987082

E-Mail: dn@noim.de

Diese Immobilie online

Hinweise

Die Courtage beträgt für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils die gleiche Höhe auf den beurkundeten Kaufpreis inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Soweit nichts anderes angegeben beträgt die regelmäßige Provision/Courtage je Partei 2,25% auf den beurkundeten Kaufpreis. Der Maklervertrag kommt mit der Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere der Erhalt des Objekt-Exposés. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Die Courtage ist für beide Parteien bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Alle Objektangaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG