

Objekt-Nr. 7947#r8val

23923 LÜDERSDORF

Viel Raum zum Leben – gepflegtes Zuhause mit Wintergarten und wunderschönem Garten

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 128 m²	ca. 324 m²	4	420.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**420.000 €**
Mieteinnahmen (Ist)	**11.880 €**
Wohnfläche	**ca. 128 m²**
Zimmer	**4**
Grundstücksfläche	**ca. 324 m²**
Verfügbar ab	**nach Vereinbarung**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2019**
Vermietet	**Ja**
Baujahr	**1996**
Zustand	**Gepflegt**
Lage/Gebiet	**Siedlung**
Bauweise	**Massiv**
Etagen	**2**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**2**
Separate WCs	**3**

Terrassen	**1**
Bad mit	**Wanne**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Teppich, Parkett**
Kamin	**Ja**
Gäste-WC	**Ja**
Wintergarten	**Ja**
Käuferprovision	**3%**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**05.04.2033**
Ausstellungsdatum	**06.04.2023**
Endenergieverbrauch	**89,6 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**C**
Wesentlicher Energieträger	**Erdgas leicht**
Befeuerungsart	**Gas**
Energieausweis	**2014**

Philip Lewandowski

Tel. +49 451 79870862

pl@noim.de

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

Philip Lewandowski
Tel. +49 451 79870862
pl@noim.de



Wunderschöne Hausansicht

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Wohnhaus aus dem Jahr 1996 überzeugt mit einem überraschend großzügigen Raumangebot, einer angenehmen Wohnatmosphäre und einem besonders schönen Außenbereich. Auf ca. 128 m² Wohnfläche stehen insgesamt vier Zimmer zur Verfügung – darunter drei Schlafzimmer – und damit ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder die Kombination aus Wohnen und Homeoffice. Das derzeitige Mietverhältnis wird zum 30.04.2027 gekündigt, somit wäre das Haus ab dem 01.05.2027 bezugsfrei.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige und offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine schöne Verbindung zum Garten. Der warme Holzboden und der gemütliche Ofen verleihen dem Raum einen besonderen Charakter und machen ihn zum natürlichen Mittelpunkt des Hauses.

Die vorhandene Einbauküche bietet großzügige Arbeits- und Stauraumflächen. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch einen Wintergarten, der einen geschützten Platz mit unmittelbarem Gartenbezug schafft.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte Außenbereich. Hier erwartet Sie eine Terrassenfläche von ca. 16 m². Trotz der kompakten Grundstücksgröße von ca. 324 m² wirkt der Garten durch seine Gestaltung, die gewachsene Bepflanzung und verschiedene Bereiche erstaunlich großzügig. Rasenflächen, Hecken und Bäume sorgen für Privatsphäre, während der schöne Terrassen- und Sitzbereich zu entspannten Stunden, gemeinsamen Essen und Grillabenden einlädt.

Auch die oberen Bereiche bieten viel Platz und Flexibilität. Das großzügige Hauptschlafzimmer sowie weitere Räume können als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Praktische Einbauschränke schaffen zusätzlichen Stauraum. Ein weiterer Raum wird derzeit als Fitnessbereich genutzt und verdeutlicht die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten des Hauses. Ein Balkon

Philip Lewandowski
Tel. +49 451 79870862
pl@noim.de

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

mit schönem Blick ins grüne Umfeld erweitert das Raumangebot zusätzlich.

Für den Familienalltag besonders komfortabel sind die zwei Badezimmer, darunter ein Bad mit Badewanne, sowie das zusätzliche Gäste-WC.

Auch technisch bietet die Immobilie eine solide Grundlage: Die Gasheizung wurde 2019 erneuert. Der Energieausweis weist die Energieeffizienzklasse C bei einem Verbrauchskennwert von 89,6 kWh/(m²·a) aus.

Die Immobilie ist derzeit vermietet und erzielt monatliche Mieteinnahmen von 990 € bzw. eine Jahresnettomiete von 11.880 €. Die freie Übernahme erfolgt nach Vereinbarung.

Ein Zuhause mit Persönlichkeit und überraschend viel Platz: Großzügige Wohnbereiche, Ofen, Wintergarten, Balkon und der wunderschön angelegte Garten schaffen eine hohe Wohnqualität. Gleichzeitig bietet die flexible Raumaufteilung genügend Möglichkeiten für Familie, Homeoffice und individuelle Bedürfnisse.

Eine gepflegte Immobilie mit besonderem Wohlfühlcharakter, die ihre Qualitäten bei einer persönlichen Besichtigung am besten entfaltet.

Philip Lewandowski
Tel. +49 451 79870862
pl@noim.de



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

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage in Lüdersdorf. Das gewachsene Wohnumfeld verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Erreichbarkeit der Hansestadt Lübeck und eignet sich damit besonders für Familien, Berufspendler und alle, die bewusst etwas außerhalb der Stadt wohnen möchten, ohne auf kurze Wege verzichten zu müssen.

Die Umgebung ist angenehm grün und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Felder, Grünflächen und die ländlich geprägte Landschaft befinden sich praktisch vor der Haustür und laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Aktivitäten im Freien ein. Gerade der Blick vom Balkon und aus den oberen Räumen unterstreicht den offenen und naturnahen Charakter der Wohnlage.

Gleichzeitig überzeugt der Standort durch seine Verkehrsanbindung. Eine Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist bereits in etwa zwei Gehminuten erreichbar. Die nächste Autobahnanbindung liegt nur rund fünf Fahrminuten entfernt, wodurch insbesondere Lübeck sowie die umliegende Region schnell erreichbar sind. Der Hauptbahnhof ist mit dem Auto in etwa zehn Minuten zu erreichen.

Auch die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind durch die Nähe zu Lübeck und den umliegenden Gemeinden gut erreichbar. Damit verbindet die Lage die Ruhe und den Platz eines kleineren Wohnortes mit den infrastrukturellen Vorteilen des nahegelegenen Lübecker Stadtgebietes.

Besonders für Pendler entsteht hier eine attraktive Kombination: Nach Feierabend genießt man den eigenen Garten und das grüne Wohnumfeld, während wichtige Verkehrsverbindungen und die Hansestadt nur wenige Fahrminuten entfernt liegen.

Eine Lage, die insbesondere durch ihre Balance überzeugt – ruhig und naturnah wohnen, ohne abgeschieden zu sein, und gleichzeitig von kurzen Wegen sowie einer sehr guten regionalen Anbindung profitieren.

Philip Lewandowski
Tel. +49 451 79870862
pl@noim.de

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



Ein Highlight des Hauses: der Ofen



Heller, freundlicher Wohnbereich mit Gartenzugang

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

Philip Lewandowski

Tel. +49 451 79870862

pl@noim.de



Blick zum gemütlichen Ofen



Schöne Essecke

Philip Lewandowski
Tel. +49 451 79870862
pl@noim.de

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



Treppenansicht im Obergeschoss



Schönes Schlafzimmer

Philip Lewandowski
Tel. +49 451 79870862
pl@noim.de

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



Badezimmer des ersten Stocks mit Badewanne



Einbauschrank für viel Platz

Philip Lewandowski
Tel. +49 451 79870862
pl@noim.de

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



Treppe zum Dachgeschoss mit Balkon



Badezimmer im Obergeschoss

Philip Lewandowski
Tel. +49 451 79870862
pl@noim.de

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



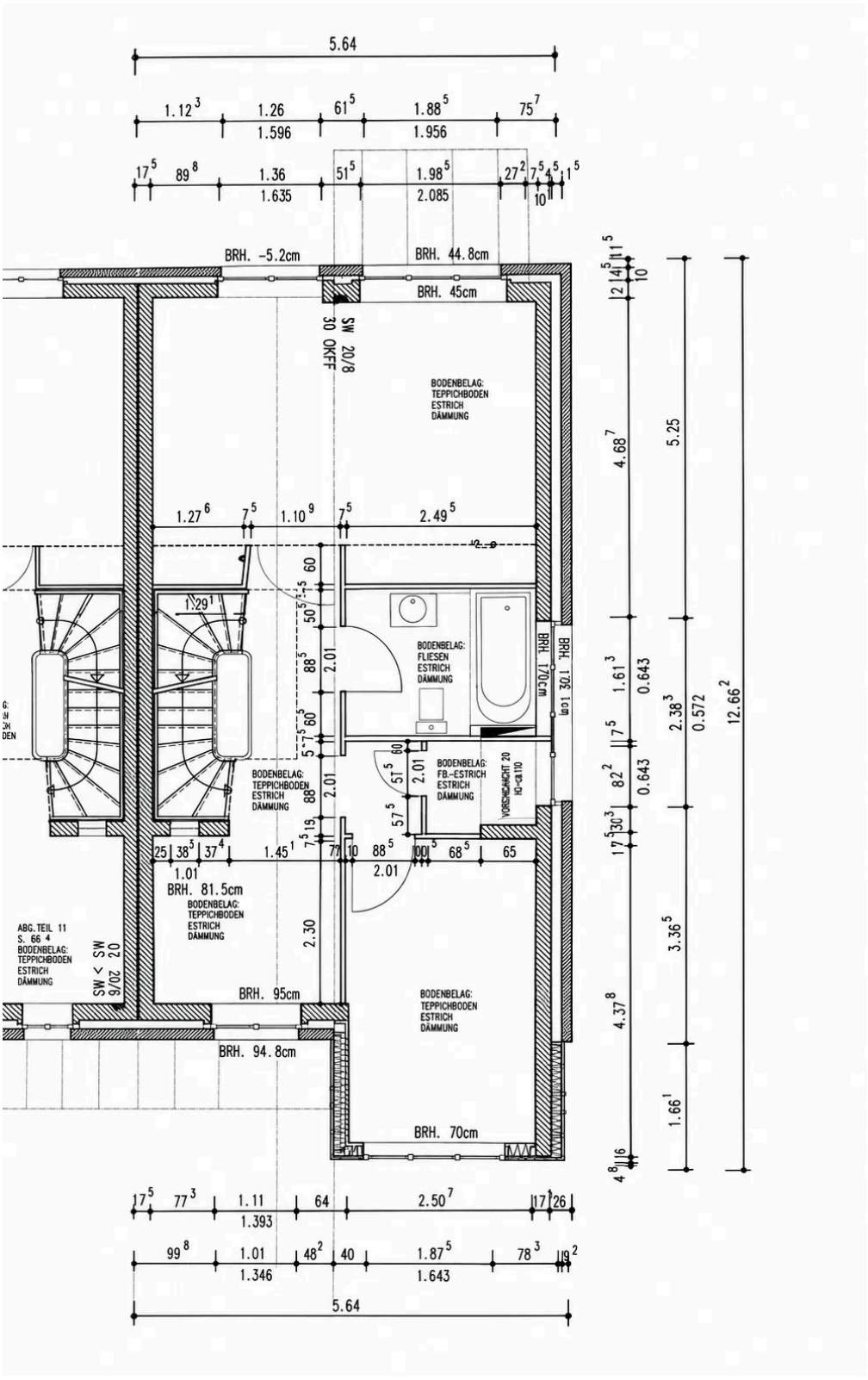
Große Küchenzeile



Sonniger Herbstnachmittag auf der Gartenterrasse

Philip Lewandowski
Tel. +49 451 79870862
pl@noim.de

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



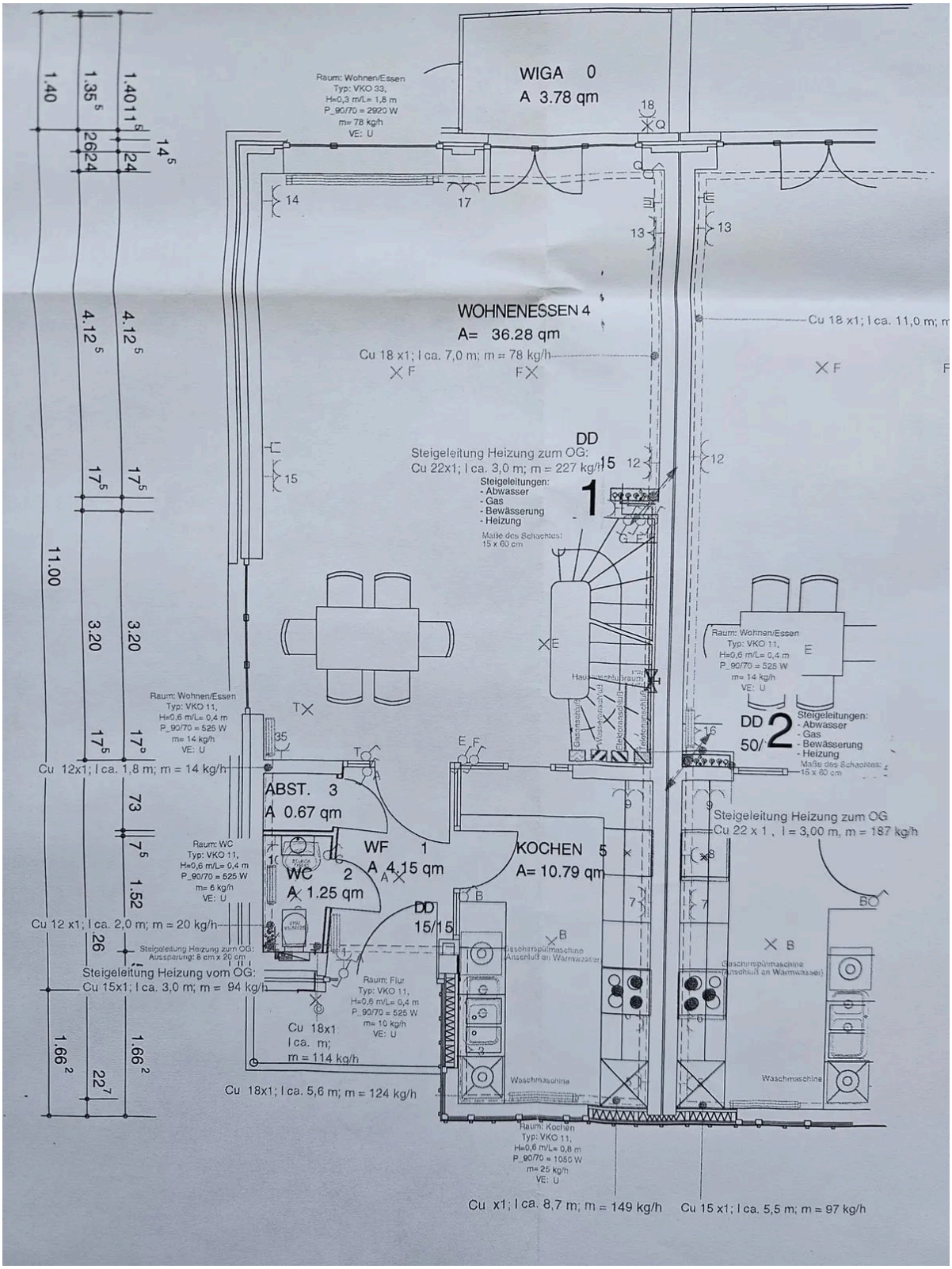
Grundriss OG

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Philip Lewandowski
Tel. +49 451 79870862
pl@noim.de

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



Grundriss EG

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Philip Lewandowski
Tel. +49 451 79870862
pl@noim.de

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

Ausstattung

— Highlights auf einen Blick:

— Bezugsfrei zum Mai 2027!

— Ca. 128 m² Wohnfläche

— Ca. 324 m² Grundstück

— 4 Zimmer und 3 Schlafzimmer

— Großzügiger Wohn- und Essbereich

— Gas-Brennwerttherme 2019 erneuert

— Energieeffizienzklasse C

— Gemütlicher Ofen-Kamin

— Parkettboden im Wohnbereich

— Doppelverglaste Kunststofffenster

— Einbauküche vorhanden

— Wintergarten mit Gartenbezug - einfachverglast

— Liebevoll angelegter, geschützter Garten

— Schöner Terrassen- und Sitzbereich

— Balkon mit Blick ins Grüne

— Zwei Badezimmer

— Zusätzliches Gäste-WC

— Flexible Räume für Homeoffice, Gäste oder Hobby

— Gepflegter Gesamtzustand

— Aktuell vermietet

— Jahresnettomiete 11.880 €

Sonstiges

HINWEIS: Einige Bilder wurde mit KI nachbearbeitet. Der Originalzustand kann abweichen. Der Zustand wurde weitgehend original behalten.

Philip Lewandowski
Tel. +49 451 79870862
pl@noim.de

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



Ihr Ansprechpartner

Philip Lewandowski

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

Telefon: +49 451 79870862

E-Mail: pl@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 3,0% 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