

Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

# Sanierte Doppelhaushälfte mit Garage auf Eigenlandgrundstück

Objektnummer: 26091003



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

**KAUFPREIS: 389.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 575 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz**

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

Objektnummer: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

## Auf einen Blick

Objektnummer	26091003	Kaufpreis	389.000 EUR
Wohnfläche	ca. 121,8 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1937	Modernisierung / Sanierung	2021
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	92.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.04.2026	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz**

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Doppelhaushälfte bietet eine Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Eigenland-Grundstück mit ca. 575 m<sup>2</sup> im beliebten Lübecker Ortsteil Rangenberg. Zur Verfügung stehen insgesamt 5 Zimmer.

Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1937 erbaut. Im Jahr 2017 erfolgte eine umfassende Kernsanierung. Dabei wurde die Doppelhaushälfte um einen Anbau mit etwa 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche erweitert und mit zwei dachseitigen Schleppgauben ausgestattet. Die Immobilie besticht durch eine zeitgemäße und durchdachte Ausstattung sowie einen gepflegten Außenbereich mit Potenzial.

Beim Betreten des Hauses befindet sich rechtsseitig das Büro, welches aber auch als Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Linker Hand befindet sich die Garderobe sowie das Gäste-WC und das große Badezimmer mit bodentiefer Dusche, Wanne und Doppelwaschbecken. Hier finden idealerweise auch Waschmaschine und Trockner ihren Platz.

Weiter geht es mit dem gemütlichen Wohn- und Essbereich sowie der integrierten, offenen Küche, sodass Sie beim Kochen nie den Anschluss an Ihre Gäste verlieren. Der Anbau stellt das heutige Wohnzimmer dar. Von hieraus gelangen Sie in den Gartenbereich.

Über eine feste Treppe erreichen Sie das Obergeschoss, das derzeit aufgeteilt ist in zwei kleinere Kinderzimmer für die jüngsten Mitglieder der Familie und einem sehr großzügigen Elternschlafzimmer mit integriertem Kleiderschrank. Auf dieser Etage ist im Rahmen der Sanierung und des Umbaus in 2017 komfortablerweise ein zusätzliches WC entstanden.

Eine Treppe im Erdgeschoss, versteckt hinter einer Tür, führt Sie in den Teilkeller,

der u.a. die Heizung beherbergt.

Der Gartenbereich ist derzeit pflegeleicht und größtenteils mit Rasen angelegt. Hier gibt es freie Entfaltungsmöglichkeiten, die das Herz eines jeden Gartenliebhabers höher schlagen lassen. Obstbäume, Hochbeete, ein Gewächshaus für die eigene Tomatenernte - all das sind Möglichkeiten, denn der Platz ist da. Die jetzigen Eigentümer haben u.a. einen gemütlichen Sitzbereich für Grillabende im Freien sowie ein großes Spielgerüst für die Kleinen errichtet.

Eine Garage mit Nebenglass bietet weiteren Stauraum, u.a. als Lager oder auch für passionierte Handwerker. Ein Starkstromkabel ist hier bereits verlegt. Weitere Autos finden davor im Freien problemlos Platz.

Die 2017 durchgeführten Sanierungsmaßnahmen umfassten den Anbau/Neubau auf einem Betonfundament mit massivem 24/60 Gasbetonsteinmauerwerk und zusätzlichen 12 cm starken Wärmeverbundplatten. Alle Fenster und die Terrassendoppeltür sind mit dreifach verglasten Kunststoffelementen versehen und verfügen über hochwertige Alu-Außenrollläden. Auch die Wohnraum-Dachfenster (Velux) wurden erneuert und bieten hohe Energieeffizienz. Die komplette Dachdämmung wurde auf aktuellstem Standard mit besten Dämmwerten eingebracht, gleichzeitig erhielt das Haus eine neue Dacheindeckung mit glasierten Hohlziegeldachpfannen sowie neue Dachlatten, Dachstuhl im Bereich der Gauben und moderne Dachrinnen samt Fallrohren.

Diese gepflegte Immobilie bietet Platz für die kleine Familie, einen Garten zur freien Entfaltung und moderne Technik in einer angenehme Wohnatmosphäre – überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorteilen dieser Immobilie - wir freuen uns auf Ihren Anruf!

**Objektnummer: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz**

## Ausstattung und Details

- \* Baujahr 1937, 2017 umfassend kernsaniert
  - \* 5 Zimmer (Wohnzimmer, Esszimmer, Büro im EG, Eltern-SZ im OG, 1 großer Kinderzimmer im OG, derzeit aufgeteilt in 2 kleinere Räume)
  - \* 575 m<sup>2</sup> Grundstück (Eigenland)
  - \* 121,8 qm Wohnfläche
  - \* ca. 55 qm Nutzfläche (Teilkeller & Garage mit Nebengebäude ca. 40 m<sup>2</sup>)
- 2017 Kernsanierung der Doppelhaushälfte mit Anbau:
- \* Anbau/Neubau auf Betonfundament mit 24/60 Gasbetonsteinen gemauert und zusätzlich Wärmeverbundplatten (12 cm stark)
  - \* Flachschrägdach in Holzbauweise mit Windfedern und Dachrinne
  - \* neue Dacheindeckung mit glasierten Holzziegeldachpfannen
  - \* komplett neue Dachisolierung mit höchstmöglichen Dämmwert eingebracht
  - \* neuer Dachstuhl im Bereich der Gauben
  - \* alle Dachunterschläge erneuert
  - \* alle Dachrinnen und Fallrohre sind neu
  - \* alle Fenster und Terrassendoppeltür neu & dreifach verglast
  - \* Außenrolladen Alu
  - \* Komplette Neuinstallation aller Leitungen im Haus (Wasser, Abwasser, Strom)
  - \* LAN-Kabel in allen Zimmern
  - \* Gas-Heizung Viessmann
  - \* neue Heizkörper in allen Räumen
  - \* Fußbodenheizung im neu gebauten Anbau
  - \* Badezimmer im Erdgeschoss mit Dusche und Wanne & Platz für Waschmaschine/Trockner
  - \* Handtuchheizkörper, Doppelwaschbecken
  - \* separates Gäste-WC im Erdgeschoss
  - \* weiteres WC im Obergeschoss

- \* hochwertige Einbauküche mit Massiv-Echtholz-Eichenarbeitsplatte und Kochinsel,  
hochwertiges Induktionsfeld und Backofen
- \* E-Geräte von Neff
- \* Hauseingangstür (Alu) aus 2020
- \* Vorgarten pflegeleicht mit Kieselsteinen angelegt
- \* Garage & Nebengebäude als weitere Nutzfläche für Werkbank oder Lagerzwecke
- \* Platz für bis zu 3 PKW

**Objektnummer: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im ruhigen und gewachsenen Wohngebiet Rangenberg im Lübecker Stadtteil Kücknitz – einer familienfreundlichen Wohnlage im Nordosten der Hansestadt. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut. Rangenberg liegt verkehrsgünstig zwischen der Lübecker Innenstadt und dem Seebad Travemünde und ist über die Bundesstraße B75 sowie die Autobahnen A1 und A226 schnell erreichbar. Mehrere Buslinien sorgen für eine zuverlässige Anbindung: Eine Haltestelle ist fußläufig erreichbar (ca. 5–10 Minuten), von dort bestehen direkte Verbindungen u. a. in Richtung Lübecker Zentrum sowie Travemünde.

Die naturnahe Lage ist ein besonderes Highlight: Weitläufige Grünflächen, Wälder und Spazierwege befinden sich in unmittelbarer Umgebung und laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig ist die Ostsee mit den beliebten Stränden von Travemünde in nur etwa 10–15 Fahrminuten erreichbar – ideal für Erholung, Wassersport oder ausgedehnte Strandspaziergänge.

Für Familien bietet die Lage eine sehr gute Infrastruktur. In direkter Nähe befindet sich die Rangenberg-Schule, eine moderne Grundschule mit Ganztagsangebot. Darüber hinaus sind Kindergärten, Spielplätze sowie weitere Bildungseinrichtungen im Umfeld vorhanden und teils fußläufig erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte sowie weitere Einrichtungen befinden sich im näheren Umkreis und sind bequem mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit von Innenstadt und Ostsee – ideal für Familien, Pendler und Naturliebhaber.

**Objektnummer: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Claus

---

Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau

Tel.: +49 451 - 88 18 322 0

E-Mail: [bad.schwartau@von-poll.com](mailto:bad.schwartau@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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