

Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

Sanierte Doppelhaushälfte mit Garage auf Eigenlandgrundstück

Property ID: 26091003



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 389.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 121,8 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 575 m²

Property ID: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

At a glance

Property ID	26091003	Purchase Price	389.000 EUR
Living Space	ca. 121,8 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	5		
Bedrooms	3		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2021
Year of construction	1937	Condition of property	Renovated
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Construction method	Solid
		Equipment	Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	92.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	27.04.2026	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

The property



Property ID: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

The property



Property ID: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

The property



Property ID: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

The property



Property ID: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

The property



Property ID: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

The property



Property ID: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

The property



Property ID: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

The property



Property ID: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

The property



Property ID: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

The property



Property ID: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

The property



Property ID: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

The property



Property ID: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

A first impression

Diese attraktive Doppelhaushälfte bietet eine Wohnfläche von ca. 122 m² auf einem großzügigen Eigenland-Grundstück mit ca. 575 m² 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 m² 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!

Property ID: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

Details of amenities

- * 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 m² Grundstück (Eigenland)
 - * 121,8 qm Wohnfläche
 - * ca. 55 qm Nutzfläche (Teilkeller & Garage mit Nebengebäude ca. 40 m²)
- 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

Property ID: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

All about the location

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.

Property ID: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thorsten Claus

Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau

Tel.: +49 451 - 88 18 322 0

E-Mail: bad.schwartau@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com