

Lübeck – Sankt Jürgen

# Großzügiges Einfamilienhaus für die ganze Familie!

*Número de propiedad: 25091007\_secretsale*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PRECIO DE COMPRA: 1.190.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 748 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25091007\_secretsale - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25091007\_secretsale - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## De un vistazo

Número de propiedad	25091007_secretsale
Superficie habitable	ca. 200 m²
Habitaciones	6
Dormitorios	2
Año de construcción	2015

Precio de compra	1.190.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza

Número de propiedad: 25091007\_secretsale - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	47.40 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	24.07.2035	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2015

Número de propiedad: 25091007\_secretsale - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## La propiedad



**Wir vermitteln Ihre Immobilie ganz diskret!**

Auf Ihren Wunsch wird diese nur einem ausgewählten Interessentenkreis präsentiert.



Número de propiedad: 25091007\_secretsale - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## Una primera impresión

Willkommen zu einer überzeugenden Gelegenheit: dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2015 vereint hohen Wohnkomfort mit moderner Ausstattung und einer großzügigen Raumaufteilung. Das Anwesen bietet mit einer Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Nutzfläche großzügige Lebensbereiche auf einem ca. 748 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Das ideale Haus für die große Familie! Oder für die kleine Familie, die im Home Office arbeitet oder gern viel Besuch bekommt...

Zu den Ausstattungsmerkmalen zählen eine effiziente Gaszentralheizung sowie eine vollständig verbaute Fußbodenheizung im gesamten Haus, ergänzt durch eine Solaranlage auf dem Dach für zusätzliche Energieeffizienz. Dreifach verglaste Kunststofffenster sorgen für niedrige Energiekosten. Elektrische Außenrollläden in Erd- und Obergeschoss ergänzen das Ausstattungsangebot.

Mit dieser Immobilie erwerben Sie ein Haus, das sowohl durch seine Qualität als auch durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Die Immobilie wird im secret Sale Verfahren angeboten, daher ist dieses Exposé nicht vollständig, sondern nur ein erster "Appetizer"! Für weitere Informationen bitten wir um eine persönliche Kontaktaufnahme via Telefon oder um Übersendung einer aussagekräftigen Anfrage via der Portale oder unserer Homepage - vielen Dank für Ihr Verständnis!

Número de propiedad: 25091007\_secretsale - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich im beliebten Lübecker Stadtteil St. Jürgen. Diese Wohnlage zeichnet sich durch eine ruhige, grüne Umgebung und gleichzeitig eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung aus. St. Jürgen gehört zu den gefragtesten Wohngebieten der Hansestadt und verbindet naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Freizeitgestaltung im Freien einladen. Der Stadtteil ist geprägt von einer überwiegend wohnwirtschaftlichen Bebauung und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen sind bequem erreichbar. Auch die Nähe zur Universität zu Lübeck, zur Technischen Hochschule und zu medizinischen Einrichtungen macht die Lage besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Studierende.

Die Lübecker Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt (UNESCO-Weltkulturerbe) ist in kurzer Zeit erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an überregionale Verkehrsachsen sorgt für hohe Mobilität und Flexibilität.

Número de propiedad: 25091007\_secretsale - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 47.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist A.



Número de propiedad: 25091007\_secretsale - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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