

Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

Sanierte Doppelhaushälfte mit Garage auf Eigenlandgrundstück

Número de propiedad: 26091003



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 389.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 121,8 m² • HABITACIONES: 5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 575 m²**

Número de propiedad: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

De un vistazo

Número de propiedad	26091003	Precio de compra	389.000 EUR
Superficie habitable	ca. 121,8 m ²	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	2021
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	Estructura
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1937	Características	WC para invitados, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	92.80 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	27.04.2026	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2017

Número de propiedad: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

La propiedad



Número de propiedad: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

La propiedad



Número de propiedad: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

La propiedad



Número de propiedad: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

La propiedad



Número de propiedad: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

La propiedad



Número de propiedad: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

La propiedad



Número de propiedad: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

La propiedad



Número de propiedad: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

La propiedad



Número de propiedad: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

La propiedad



Número de propiedad: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

La propiedad



Número de propiedad: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

La propiedad



Número de propiedad: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

La propiedad



Número de propiedad: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

Una primera impresión

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, dass 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!

Número de propiedad: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

Detalles de los servicios

- * 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 Hohlziegeldachpfannen
 - * 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

Número de propiedad: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com