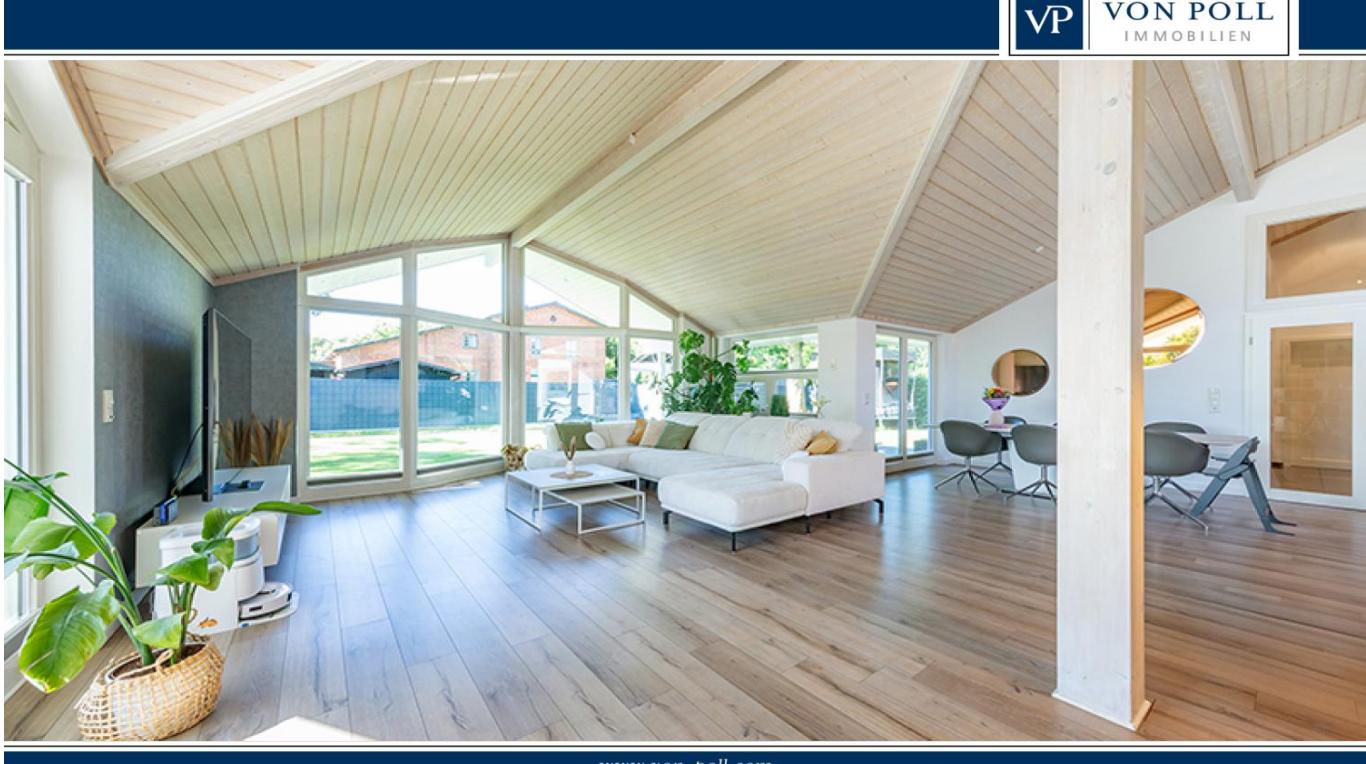


Lübeck / Großsteinrade – Sankt Lorenz Nord

# À proximité de Lübeck : bungalow élégant offrant une grande intimité dans une impasse tranquille.

**CODE DU BIEN: 25091008\_1**



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

**PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 138 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 612 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25091008\_1 - 23556 Lübeck / Großsteinrade – Sankt Lorenz Nord

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25091008\_1 - 23556 Lübeck / Großsteinrade – Sankt Lorenz Nord**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25091008_1	Prix d'achat	695.000 EUR
Surface habitable	ca. 138 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	24.11.2025	État de la propriété	Bon état
Pièces	4	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	3	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine
Salles de bains	2		
Année de construction	2013		
Place de stationnement	2 x Abri de voitures		

CODE DU BIEN: 25091008\_1 - 23556 Lübeck / Großsteinrade – Sankt Lorenz Nord

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	69.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.08.2035	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2013

CODE DU BIEN: 25091008\_1 - 23556 Lübeck / Großsteinrade – Sankt Lorenz Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 25091008\_1 - 23556 Lübeck / Großsteinrade – Sankt Lorenz Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 25091008\_1 - 23556 Lübeck / Großsteinrade – Sankt Lorenz Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 25091008\_1 - 23556 Lübeck / Großsteinrade – Sankt Lorenz Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 25091008\_1 - 23556 Lübeck / Großsteinrade – Sankt Lorenz Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 25091008\_1 - 23556 Lübeck / Großsteinrade – Sankt Lorenz Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 25091008\_1 - 23556 Lübeck / Großsteinrade – Sankt Lorenz Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 25091008\_1 - 23556 Lübeck / Großsteinrade – Sankt Lorenz Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 25091008\_1 - 23556 Lübeck / Großsteinrade – Sankt Lorenz Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 25091008\_1 - 23556 Lübeck / Großsteinrade – Sankt Lorenz Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 25091008\_1 - 23556 Lübeck / Großsteinrade – Sankt Lorenz Nord

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25091008\_1 - 23556 Lübeck / Großsteinrade – Sankt Lorenz Nord**

## Une première impression

À vendre : un bungalow de grande qualité et écoénergétique, construit en 2013, situé sur un terrain généreux d'environ 612 m<sup>2</sup>. La surface habitable d'environ 138 m<sup>2</sup> se répartit en quatre pièces spacieuses et deux salles de bains modernes. Son agencement bien pensé séduira aussi bien les couples et les familles que les seniors actifs exigeants, soucieux du confort et des équipements modernes. Emménagez et sentez-vous immédiatement chez vous : la maison est parfaitement préparée pour l'avenir et nécessitera un entretien minimal pour les années à venir. Le hall d'entrée spacieux mène directement, à droite, à la pièce de vie ouverte comprenant salon et salle à manger. Cette dernière bénéficie d'une impressionnante hauteur sous plafond, atteignant environ 4,30 m, créant une sensation d'espace exceptionnelle. De grandes baies vitrées laissent entrer la lumière naturelle tout au long de la journée et offrent un accès direct à plusieurs terrasses. Des stores et des moustiquaires assurent un confort optimal, notamment en été. La cuisine ouverte Nobilia est le cœur de la maison. Équipée d'appareils Siemens haut de gamme, d'un plan de travail bien conçu et de nombreux rangements, elle allie fonctionnalité et élégance. Les luminaires halogènes apportent une touche d'élégance à la cuisine et au séjour. L'ensemble de la maison est équipé d'un chauffage au sol, assurant une chaleur agréable dans chaque pièce. Associé à un système de chauffage central au gaz Vaillant moderne, ce système garantit un fonctionnement efficace et économique. Une buanderie pratique se situe à l'arrière de la cuisine. Attenante au séjour se trouve la chambre parentale avec salle de bains privative, équipée d'une baignoire, de fenêtres et offrant une vue sur le jardin. À gauche du couloir se trouvent deux chambres d'enfants et une deuxième salle de bains, idéales pour les enfants ou les invités. L'agencement offre une grande intimité aux familles tout en permettant un confort optimal même à un âge avancé, l'aile gauche de la maison pouvant être aménagée pour accueillir des invités ou un aidant. Le magnifique jardin paysager offre un vaste espace de détente. Les terrasses en bois composite, qui entourent la maison, sont modernes, faciles d'entretien et permettent de profiter du soleil. Un trampoline assure le divertissement des plus petits. La propriété est entièrement clôturée, garantissant ainsi la sécurité des enfants et de leurs affaires (y compris le chien) en extérieur. Ce double abri voiture pratique, équipé d'un panneau solaire sur le toit pour la production et le stockage d'électricité, offre un espace généreux pour deux véhicules. La maison est située dans une impasse calme et familiale, fréquentée uniquement par les résidents, leurs invités et le bureau de poste – un véritable havre de paix ! Avec ses prestations haut de gamme, sa construction performante et son agencement bien pensé, ce bungalow offre un cadre de vie confortable. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir par vous-même cette propriété et apprécier l'atmosphère chaleureuse de cette



VON POLL  
REAL ESTATE

maison si particulière – nous serons ravis de vous renseigner ! Pour une visite virtuelle à 360°, veuillez cliquer sur ce lien : <https://tour.ogulo.com/jBWm>

CODE DU BIEN: 25091008\_1 - 23556 Lübeck / Großsteinrade – Sankt Lorenz Nord

## Détails des commodités

- \* Baujahr 2013
- \* 4 Zimmer
- \* ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* ca. 612 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* Fußböden: poliertes Feinsteinzeug, Industrielaminat, Parkett im SZ & Kinderzimmer (aus 2024)
- \* Fußbodenheizung in allen Zimmern
- \* offene, moderne Einbauküche von Nobilia mit Siemens Geräten
- \* Kühlschrank aus 2025 (Sidy-by-side)
- \* 4,30 m Deckenhöhe am höchsten Punkt im Wohnzimmer
- \* dreifach verglaste Holzfenster, weiß gestrichen, mit getönten Scheiben
- \* Plissees von Jaluocity an allen Fenstern (2021)
- \* Sonnenschutz & Fliegengitter an allen zu öffnenden Fenstern (2021)
- \* Halogenleuchten
- \* Eltern-Bad & Gästebad jeweils mit bodentiefer Dusche & Fenster
- \* Eltern-Bad dazu auch mit Bidet und Badewanne
- \* Einbauschränke im HWR eingebaut, WM + Trockner in rückenfreundlicher Höhe
- \* Gasheizung der Firma Vaillant
- \* energieeffizientes Haus mit geringen Verbräuchen
- \* Solaranlage für Strom (Speicher und Rückgewinnung)
- \* mehrere Terrassen
- \* Sichtschutzzaun
- \* Grundstück komplett eingefriedet
- \* Dachrinnen & Fallrohre aus Zink
- \* Trampolin
- \* Doppelcarport vor dem Haus mit Stromanschluss & Bluelight-Beleuchtung
- \* ruhige Sackgassenlage

**CODE DU BIEN: 25091008\_1 - 23556 Lübeck / Großsteinrade – Sankt Lorenz Nord**

## Tout sur l'emplacement

Diese attraktive Immobilie befindet sich in einer ruhiger Sackgassenlage von Badendorf, einer naturnahen und familienfreundlichen Gemeinde im Kreis Stormarn – nur wenige Autominuten westlich der Hansestadt Lübeck gelegen. Die ruhige Wohnlage verbindet ländlichen Charme mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur.

### Freizeit & Natur

Badendorf liegt eingebettet in eine grüne Landschaft mit Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern – ideal für Spaziergänge, Radfahren oder Joggen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum beliebten Golfclub Reinfeld, der mit gepflegten Fairways und einem stilvollen Clubhaus zu sportlicher Erholung einlädt. Auch das nahegelegene Landschaftsschutzgebiet „Wüstenei“ sowie verschiedene Badeseen in der Umgebung bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber und Familien.

### Einkauf & Versorgung

In nur ca. 10 Minuten erreichen Sie den Citti-Park Lübeck, eines der größten Einkaufszentren der Region mit zahlreichen Fachgeschäften, Supermärkten, Restaurants und Dienstleistungen – ideal für den täglichen Bedarf und darüber hinaus.

### Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Anbindung ist ausgezeichnet: Die Autobahnen A1 (Richtung Hamburg/Lübeck) und A20 (Richtung Rostock) sind in wenigen Minuten erreichbar. Damit gelangen Sie zügig in die Lübecker Innenstadt (ca. 15 Minuten), nach Hamburg (ca. 45 Minuten) sowie zur Ostseeküste, z.B. nach Travemünde oder Timmendorfer Strand.

### Bildung & Infrastruktur

Eine Kita befindet sich direkt in Badendorf. Schulen und weitere Betreuungseinrichtungen sind im benachbarten Zarpen und in Reinfeld schnell zu erreichen.

**CODE DU BIEN: 25091008\_1 - 23556 Lübeck / Großsteinrade – Sankt Lorenz Nord**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 69.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist A.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25091008\_1 - 23556 Lübeck / Großsteinrade – Sankt Lorenz Nord**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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