

Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

# Sanierte Doppelhaushälfte mit Garage auf Eigenlandgrundstück

CODE DU BIEN: 26091003



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

**PRIX D'ACHAT: 389.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 121,8 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 575 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26091003	Prix d'achat	389.000 EUR
Surface habitable	ca. 121,8 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Modernisation / Rénovation	2021
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Refait à neuf
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1937	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	92.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.04.2026	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz**

## Une première impression

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 Nebengelass 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!

**CODE DU BIEN: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz**

## Détails des commodités

- \* 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

**CODE DU BIEN: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz**

## 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)