Lübeck – Sankt Gertrud

Vollunterkellerter Bungalow auf Erbpachtgrundstück in begehrter Lage

??????? ????????: 24091005

???? ??????: 215.000 EUR • ?????????: ca. 136 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 835 m²

??????? ????????: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

?? ??? ?????

??????? ????????	24091005
?????????	ca. 136 m²
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	4
????????? ??? ????????	2
????????	2
???? ??????????	1967
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	215.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2009
?????????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	WC ??????????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	?????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	GAS	?????? ?????? ?????????	320.06 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ?????? ???	13.04.2034	????????? ??????????? ????????	H
???? ?????????	?????		

??????? ????????: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

?? ???????

??????? ????????: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

?? ???????

??????? ????????: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

?? ???????

??????? ????????: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

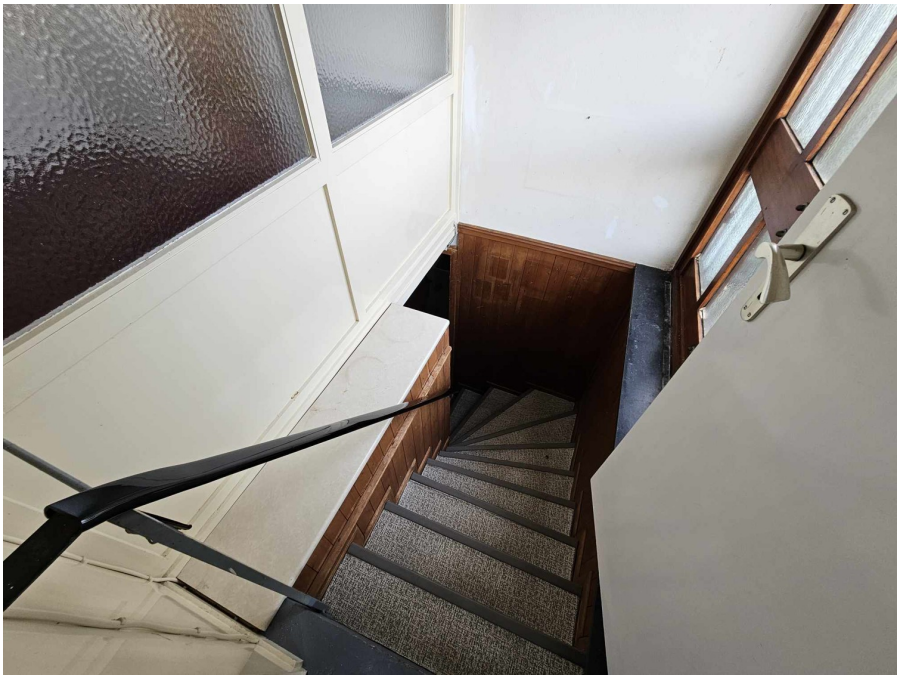
?? ???????

??????? ????????: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

?? ???????

??????? ????????: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

?? ???????



??????? ????????: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

?? ???????

??????? ????????: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

?? ???????

??????? ????????: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

?? ???????

??????? ????????: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

?? ???????

??????? ????????: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

?? ???????

??????? ????????: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

?? ???????

??????? ????????: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

??? ????? ????????

Das sanierungsbedürftige Haus aus dem Jahr 1967 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 136 m² und einem Grundstück von ca. 835 m² ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der Bungalow in Massivbauweise mit einem Vollgeschoss und Vollkeller verfügt über 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Ursprünglich für zwei Familien errichtet, benötigt der aktuelle Grundriss einiges an Kreativität. Eine Aufstockung wäre denkbar, ebenso eine Kernsanierung, Um- und Anbau oder ggf. auch ein Abriss. Der Wintergarten mit ca. 35 m² bietet zusätzlichen Raum und kann je nach Bedarf genutzt werden. Die Immobilie verfügt über eine Vaillant-Gasheizung aus dem Jahr 2009, die regelmäßig gewartet wird. Die Warmwasseraufbereitung wurde 2023 in Form eines neuen Wasserkessels erneuert. Das Haus ist in einem einfachen Zustand und bedarf einer Kernsanierung oder eines Abrisses. Die Ausstattung umfasst Küchen, Bäder, Heizungsrohre, Heizkörper, Wasserleitungen, Elektrik sowie Wand- und Bodenbeläge, die größtenteils noch aus dem Baujahr stammen. Der Anstrich der Putzfassade sowie die Bitumeindeckung des Daches wurden ca. Anfang der 1990er Jahre zuletzt erneuert. Das Grundstück gehört der Hansestadt Lübeck, hierfür wird eine jährliche Erbpacht in Höhe von € 540,00 fällig. Die Laufzeit dieses Vertrages läuft bis zum Jahr 2066. Die Garage bietet Platz für einen PKW, ebenso wie das vorgelagerte Carport. Auf dem Grundstück davor finden je nach Größe sicherlich bis zu zwei weitere Autos bequem Platz. Insgesamt bietet die Immobilie mit ihrer großzügigen Grundstücksfläche und der Möglichkeit zur individuellen Umgestaltung eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Käufer, die handwerkliches Geschick und Gestaltungsfreude mitbringen. Die Lage erfreut sich großer Beliebtheit, großzügige Wald- und Naherholungsflächen sind in direkter Nähe fußläufig zu erreichen. Nehmen Sie Kontakt mit uns auf, um eine Besichtigung zu vereinbaren und sich einen eigenen Eindruck von diesem Sanierungsobjekt zu machen - wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen!

??????? ????????: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

????????????? ??? ???????

* Baujahr 1967
* 4 Zimmer
* ca. 136 m² Wohnfläche
* ca. 835 m² Grundstück (ERBPACHT)
* Erbpacht der Hansestadt Lübeck, Laufzeit bis 2066
* Erbpachthöhe: € 540,00 per anno
* Massivbauweise
* 1 Vollgeschoss + Vollkeller
* Wintergarten mit ca. 35 m³, unbeheizt
* Putzfassade - Anstrich aus ca. Anfang der 90er Jahre
* Flachdach mit Bitumeindeckung, ebenfalls ca. Anfang der 90er Jahre erneuert
* Gasheizung aus 2009, Vaillant, jährlich gewartet
* Warmwasser über Heizung
* Küchen, Bäder, Heizungsrohre, Heizkörper, Wasserleitungen, Elektrik, Wand- & Bodenbeläge = aus dem Baujahr

??????? ????????: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

??? ??? ??? ??????????

Lübeck-Israelsdorf zählt zu dem beliebten Stadtteil St. Gertrud und befindet sich in ruhiger und idyllischer Lage Lübecks zwischen Trave und Wakenitz. Die Siedlung wurde in den 1960er und 1970er Jahren vermehrt mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut. In direkter Nachbarschaft befindet sich die Fischersiedlung Gothmund mit ihren historischen Reetdachkaaten. Die Waldrandlage zum Schellbruch bietet in verschiedenen Richtungen viel Platz die Natur zu genießen. Wanderwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen, auch mit dem vierbeinigen Freund, ein. Ob mit dem Bus oder dem PKW, Israelsdorf zeichnet sich durch kurze Wege gen Innenstadt wie auch der Ostsee über die A1 aus.

??????? ????????: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 320.06 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist H.

??????? ????????: 24091005 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Thorsten Claus

Lübecker Straße 1 Bad Schwartau
E-Mail: bad.schwartau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com