

Lübeck – Sankt Jürgen

# Großzügiges Einfamilienhaus für die ganze Familie!

????????? ??????????: 25091007\_secretsale

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

*Secret Sale*

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

???? ??????: 1.190.000 EUR • ??????????: ca. 200 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ??: 748 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25091007\_secretsale - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

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

???????? ??????????: 25091007\_secretsale - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25091007_secretsale	???? ???????	1.190.000 EUR
???????????	ca. 200 m²	?????	???????????
?????????	6		???????????????
?????????? ???	2	???????????	Käuferprovision
??????????			beträgt 3 % (inkl.
???? ?????????????	2015		MwSt.) des
			beurkundeten
			Kaufpreises
		?????????	???????
		?????????????	
		?????????	?????????

???????? ??????????: 25091007\_secretsale - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	47.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.07.2035	????????????? ?????????????	
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	A
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2015

??????? ?????????: 25091007\_secretsale - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

?? ????????



**Wir vermitteln Ihre Immobilie ganz diskret!**

Auf Ihren Wunsch wird diese nur einem ausgewählten Interessentenkreis präsentiert.



??????? ???????: 25091007\_secretsale - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

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

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!

??????? ???????: 25091007\_secretsale - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

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

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.

??????? ?????????: 25091007\_secretsale - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

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

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.



??????? ?????????: 25091007\_secretsale - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

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

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

Thorsten Claus

---

Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau

Tel.: +49 451 - 88 18 322 0

E-Mail: bad.schwartau@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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