

Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

Sanierte Doppelhaushälfte mit Garage auf Eigenlandgrundstück

VP azonosító: 26091003



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 389.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 121,8 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 575 m²

VP azonosító: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

Áttekintés

VP azonosító	26091003	Vételár	389.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 121,8 m ²	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5		
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1937	Modernizálás / felújítás	2021
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	92.80 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	27.04.2026	Energiatahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2017

VP azonosító: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

Az ingatlan



VP azonosító: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

Az ingatlan



VP azonosító: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

Az ingatlan



VP azonosító: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

Az ingatlan



VP azonosító: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

Az ingatlan



VP azonosító: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

Az ingatlan



VP azonosító: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

Az ingatlan



VP azonosító: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

Az ingatlan



VP azonosító: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

Az ingatlan



VP azonosító: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

Az ingatlan



VP azonosító: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

Az ingatlan



VP azonosító: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

Az ingatlan



VP azonosító: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

Az elso benyomás

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!

VP azonosító: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

Részletes felszereltség

- * 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 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

VP azonosító: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 26091003 - 23569 Lübeck / Kücknitz - Kücknitz

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Thorsten Claus

Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau

Tel.: +49 451 - 88 18 322 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com