

Lübeck – Sankt Gertrud

# Hochwertiges Einfamilienhaus mit Traumgrundstück

*CODICE OGGETTO: 25091004*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*www.von-poll.com*

PREZZO D'ACQUISTO: 1.050.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.504 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25091004 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25091004 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25091004
Superficie netta	ca. 170 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Bagni	3
Anno di costruzione	2008
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.050.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 45 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25091004 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	92.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.03.2026	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

CODICE OGGETTO: 25091004 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud

## La proprietà



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0451 - 70 98 835 0**

Partner-Shop Lübeck | Kronsfordter Allee 27, Ecke Uhlandstraße | 23560 Lübeck  
luebeck@von-poll.com | [www.von-poll.com/luebeck](http://www.von-poll.com/luebeck)

**CODICE OGGETTO: 25091004 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud**

## Una prima impressione

Willkommen in Lübeck-Israelsdorf – einem der begehrtesten Ortsteile der Hansestadt! Inmitten grüner Idylle und zugleich in komfortabler Stadtnähe erwartet Sie dieses neuwertige Einfamilienhaus, das keine Wünsche offen lässt. Hier verschmelzen zeitlose Architektur, durchdachte Raumplanung und ein traumhaftes Grundstück zu einem Lebensraum, der Geborgenheit und Großzügigkeit ausstrahlt.

Erbaut im Jahr 2008, präsentiert sich das Haus in einem hervorragenden Zustand. Die Gesamtfläche beträgt ca. 215 m<sup>2</sup> und setzt sich zusammen aus dem Haupthaus und einem separaten Gäste-Bereich. Im Haupthaus verteilen sich 6 gut geschnittene Zimmer auf rund 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Schon beim Betreten empfängt Sie ein großzügiges Entree, das sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit seinem eleganten Kamin wird zum Herzstück des Hauses – ein Ort für gesellige Abende, stille Stunden und unvergessliche Momente. Die hochwertige neue Einbauküche erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität. Drei moderne Badezimmer – teils en suite – sowie ein Ankleidezimmer bieten Komfort auf höchstem Niveau. Maßangefertigte Einbauschränke durchziehen das gesamte Haus und schaffen nicht nur Stauraum, sondern unterstreichen die klare, stilvolle Linie der Innenarchitektur. Ein Hauswirtschaftsraum mit Außenzugang unterstreicht das durchdachte Raumkonzept.

Ein besonderes Highlight ist der separate ca. 45 m<sup>2</sup> große Gäste-Bereich, der vollständig barrierefrei gestaltet ist und aus einem ansprechendem Zimmer und einem Duschbad besteht. Ob als Rückzugsort für Gäste, für Mehrgenerationenwohnen oder als Homeoffice – hier bieten sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in luxuriösem Ambiente.

Das ca. 1.504 m<sup>2</sup> große Grundstück ist eine wahre Rarität. Eingebettet in gepflegte Gärten und großzügige Grundstücke, bietet es nicht nur Raum für Entspannung und Entfaltung, sondern auch ein Höchstmaß an Privatsphäre. Hier können Sie die Natur genießen, Kinder unbeschwert spielen lassen oder einfach die Seele baumeln lassen – ein Gartenparadies mit vielen Möglichkeiten.

Ruhe, Großzügigkeit und stilvolle Wohnkultur in einer der schönsten Lagen Lübecks: Hier beginnt ein neues Kapitel Ihres Lebens.

**CODICE OGGETTO: 25091004 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud**

## Dettagli dei servizi

Ausstattung auf einen Blick:

- Maßeinbauschränke im gesamten Haus
- drei Badezimmer (teils en-suite)
- neue, hochwertige Einbauküche mit Miele E-Geräten und Weinkühlschrank
- einheitliches Holzparkett und Fliesen im Haus und Gäste-Bereich
- Kamin der Fa. Wodtke
- separater, großzügiger Gäste-Bereich (ca. 45 m<sup>2</sup>)
- Maß-Fliegengitter an allen Fenstern
- zwei Bangkirai-Terrassen und elektrische Markise
- Brunnen für die Gartenbewässerung
- Gartenhaus
- SAT-Anlage

**CODICE OGGETTO: 25091004 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud**

## Tutto sulla posizione

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 Reetdachkaten. 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 oder den Herrentunnel aus.

**CODICE OGGETTO: 25091004 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.3.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 92.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**CODICE OGGETTO: 25091004 - 23568 Lübeck – Sankt Gertrud**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thorsten Claus

---

Kronsforder Allee 27, 23560 Lübeck

Tel.: +49 451 - 70 98 835 0

E-Mail: luebeck@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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