



IMMOBILIEN  
GRAEFENSTEIN

Immobilien Graefenstein GmbH

#### Ihr Ansprechpartner

Birgit Graefenstein und Peter Graefenstein  
Tel.: 04502-8096870 und 015122335570  
E-Mail: info@immobilien-graefenstein.de  
Web: www.Immobilien-Graefenstein.de

Die Adresse erfahren Sie vom Anbieter.

Zweifamilienhaus

Kaufpreis: 489.000 €

Zimmer: 6

Wohnfläche: ca. 187 m<sup>2</sup>

Immonet-Nr.: 30669735

## Modernes Zweifamilienhaus in bevorzugter Lage

### ■ Daten auf einen Blick

Kaufpreis:	489.000 €
Zimmer (gesamt):	6
Anzahl Schlafzimmer:	4
Anzahl Badezimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 187 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 976 m <sup>2</sup>
Zustand:	Gepflegt
Baujahr:	1999
Energieeffizienzklasse:	C
Endenergiebedarf:	95 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten:	✓
Energieausweis:	Energiebedarfsausweis
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gas
Baujahr (laut Energieausweis):	1999
Ausgestellt:	vor dem 1.5.2014
Garage:	1
Ausrichtung:	Südwest
Terrasse:	✓
Gäste-WC:	✓
Kamin:	✓
Dachform:	Satteldach
Bad:	Vollbad
Anzahl Etagen:	2
Ausblick:	Garten
Stellplatz:	2
Freistehend:	✓
Fußboden:	Fliesen

Powered by

Balkon:	✓
Küche:	Einbauküche (EBK)
Anbieter-Objekt-ID:	GR-1724301
Immonet-Nr.:	30669735

### ■ Courtage

beträgt 5,95 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer

### ■ Lagebeschreibung

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im begehrten Lübecker Stadtteil "Sankt Gertrud". Die Wohngegend ist gekennzeichnet durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. St. Gertrud bietet viele Grün-, Wald- und Wasserflächen, so laden der angrenzende Schellbruch und der Wesloer Wald zu entspannten Spaziergängen ein.

St. Gertrud verfügt über eine bestens erschlossene Infrastruktur. Alle Einrichtungen des täglichen und mittelfristigen Bedarf finden Sie hier ( diverse Einkaufsmöglichkeiten, ein Wochenmarkt, Apotheken, Ärzte, Banken, Seniorenheime, Kindergärten, Schulen aller Art, Sportstätten, mehrere Ämter und Gerichte, Restaurants, Cafés etc.).

Die Innenstadt erreichen Sie in wenigen Fahrminuten mit dem PKW oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. Die nahe gelegenen Ostseebäder Travemünde, Timmendorf und Scharbeutz sind in ca. 15 Fahrminuten erreichbar.

# Modernes Zweifamilienhaus in bevorzugter Lage

Die Adresse erfahren Sie vom Anbieter.

Zweifamilienhaus

Kaufpreis: 489.000 €

Zimmer: 6

Wohnfläche: ca. 187 m<sup>2</sup>

Immonet-Nr.: 30669735



Die Autobahnen A1 in Richtung Lübeck-Travemünde-Bremen und die Autobahn A24 in Richtung Hamburg-Berlin sind in wenigen Minuten zu erreichen.

## ■ Objektbeschreibung

Auf einem 976 qm großen Süd-West-Grundstück liegt dieses Zweifamilienhaus, im bevorzugten Lübecker Stadtteil St.Gertrud.

Das Haus wurde ursprünglich, im Jahr 1999, als Einfamilienhaus konzipiert und gebaut. Es bietet eine Wohnfläche von 187 qm, verteilt auf 2 Etagen.

Vor einigen Jahren wurde das offene Treppenhaus umgestaltet. Nun verfügt das Haus über 2 abgeschlossene Wohnungen und präsentiert sich als modernes Zweifamilienhaus.

Es ist problemlos möglich, das ursprüngliche Konzept wiederherzustellen um ein großzügiges Einfamilienhaus zu schaffen, das einer Familie Rückzugs- und Entfaltungsmöglichkeiten bietet.

Die untere Wohnung teilt sich in einen großzügiges Wohn-Esszimmer, eine angrenzende Küche, 2 Schlafzimmer und ein Bad auf. Alle Zimmer sind hell und lichtdurchflutet.

Im Winter sorgt ein Specksteinofen für Wärme und unterstreicht die gemütliche Atmosphäre. Der Grundriss des Hauses ist konzeptionell sehr durchdacht und vermittelt ein wohnliches Ambiente. Esszimmererker, Kamin, doppelte Flügeltür zum Wohnzimmer etc. sind hier beispielsweise zu nennen.

Der großzügige und pflegeleicht gestaltete Garten bietet zu jeder Tageszeit Sonne und ist u.a. über die Terrasse zugänglich.

Auf der oberen Etage bietet Ihnen der offene Wohnbereich mit integrierter Einbauküche viel Platz und einen herrlichen Ausblick in den Garten. Der teilüberdachte Balkon ist mit einer Markise versehen und nach Süden ausgerichtet.

Die obere Wohnung verfügt über ein Duschbad und 2 Schlafzimmer.

Im Wohnbereich befindet sich ein Kaminanschluß, der aktuell nicht genutzt wird.

Das Haus ist nicht unterkellert. Gartengeräte etc finden im Gartenhaus und der Garage Platz.

## ■ Ausstattung

Es handelt sich bei dem Grundstück um ein Eigenland-Grundstück.



## Modernes Zweifamilienhaus in bevorzugter Lage



# Modernes Zweifamilienhaus in bevorzugter Lage

## ■ Erdgeschoß





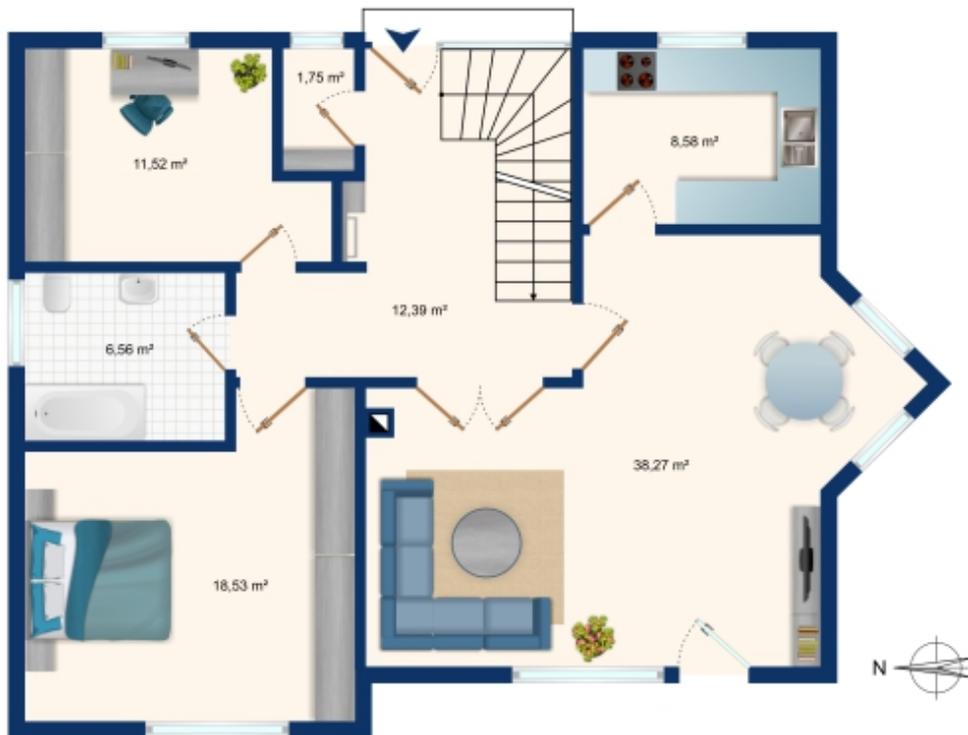
# Modernes Zweifamilienhaus in bevorzugter Lage



■ obere Etage



# Modernes Zweifamilienhaus in bevorzugter Lage



obere Etage

