

## Mittelreihenhaus ..... 3,5 ZIMMER Reihenmittelhaus mit Garage & Stellplatz - ca. 94m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ca. 10m<sup>2</sup> NFL

Reihenmittelhaus / Kauf

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

|            |                                                   |
|------------|---------------------------------------------------|
| Objekt-Nr: | Lü+beck                                           |
| Adresse:   | Claudiusring 1b<br>DE-23566 Lübeck<br>Deutschland |

#### Preise

|            |                |
|------------|----------------|
| Kaufpreis: | 249.000,00 EUR |
|------------|----------------|

#### Flächen

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Wohnfläche:        | ca. 94 m <sup>2</sup>  |
| Zimmerzahl:        | 3,5                    |
| Grundstücksfläche: | ca. 179 m <sup>2</sup> |

#### Energieausweis

|                             |                                   |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| Energieausweis vorhanden:   | ja                                |
| Energieeffizienzklasse:     | D                                 |
| Art des Energieausweises:   | nach Bedarf                       |
| Endenergiebedarf insgesamt: | ca. 115,99 kWh/(m <sup>2</sup> a) |

#### Beschreibung im Detail

Das charmante Mittelreihenhaus verfügt über eine Wohn-/Nutzfläche von ca. 94m<sup>2</sup> zzgl. ca. 10m<sup>2</sup> NFL, die sich auf 3,5 Zimmer verteilen.

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 179m<sup>2</sup> zzgl. Miteigentumsanteil (1/10 MEA von 232m<sup>2</sup>) und den Garagenplatz sowie einem Stellplatz. Das 2 - geschossige Gebäude wurde im Jahr 1969 in massiver Bauweise erstellt und hat seitdem verschiedenste Modernisierungen erfahren. Jüngere Käufer werden hier noch einmal deutlich Hand anlegen wollen. Hier gibt es mehr als genug Platz seine Ideen zu verwirklichen. Das Haus verfügt über einen individuellen Grundriss, ist lichtdurchflutet und bietet eine gute Nachbarschaft.

Das Mittelreihenhaus in der Straße Claudiusring 1b

ist 1969 in massiver Bauweise erstellt worden und seitdem einigen Sanierungen unterzogen worden. Es verfügt über eine Wohn-/Nutzfläche von ca. 94m<sup>2</sup> zzgl. dem Kellerraum.

Das helle und freundliche Haus hat einen klassischen Grundriss und die Terrasse mit dem angrenzenden Garten bietet viel Platz zum entspannen.

Das Haus liegt in einem familienfreundlichen Wohngebiet.

Erleben Sie das Haus vorab in unserem virtuellen Rundgang:

<http://von-stosch.de/rundgang/Tohuus/>

Die Zimmeraufteilung setzt sich wie folgt zusammen: (m<sup>2</sup>)

Erdgeschoss

Flur 4,40

Küche 8,23

Wohnen 28,12

Windfang 2,30

WC 1,71

Abstellraum 7,51

Obergeschoss

Schlafzimmer 14,30

Kind 13,79

Kind 8,23

Flur 7,60

Bad 5,07

Geräte 2,72

Gesamt 93,75m<sup>2</sup> Wohnfläche

+ 10,23m<sup>2</sup> NFL

So finden Paare , aber auch Familien hier ein großartiges Zuhause. Das Reihenmittelhaus lässt viel Platz für freie Entfaltung. Eine Garage und ein Stellplatz runden das Zuhauseangebot ab.

3,5 ZIMMER Mittelreihenhaus

in Lübeck zu kaufen

Kaufpreis 249.000,- EUR

ca. 94m<sup>2</sup> Wohnfläche

zzgl. 10m<sup>2</sup>NFL und Garage und Stellplatz

Besichtigung & Übergabe nach Vereinbarung

Zum Kaufpreis hinzu kommen ges. Grunderwerbssteuer und die Notarkosten in Höhe von ca. 1-2%, sowie eine Courtage in Höhe von 6,25% inkl. ges. MwSt.

### **Beschreibung der Lage**

Diese besondere Immobilie befindet sich in zentraler, ruhiger Wohnlage von Lübeck. Mit etwa 220.000 Einwohnern ist Lübeck nach der Landeshauptstadt Kiel die Stadt mit den meisten Einwohnern. Die Hansestadt erhielt 1160 das Stadtrecht und wird auch „Stadt der Sieben Türme“ oder „Tor zum Norden“ genannt.

In nur wenigen Minuten erreicht man die A1 nach Hamburg oder fährt bequem mit der Bahn. Geprägt durch seine Bebauung verspricht die Wohnsiedlung auf Anhieb Ruhe und Gelassenheit – Ihr neues Zuhause?!

Das Haus liegt in einem familienfreundlichen gewachsenen Wohngebiet in einer verkehrsberuhigten Straße.

Der Garten ist nach Westen ausgerichtet und bietet viel Platz für die unterschiedlichsten Gestaltungsmöglichkeiten.

Der tägliche Bedarf kann durch die sehr gute Infrastruktur leicht gedeckt werden. Mehrere Supermärkte, verschiedene Ärzte, Kindergärten, Schule aber auch die Altstadt von Lübeck finden Sie in der näheren Umgebung, die bequem mit dem Fahrrad erreicht werden können. In der Umgebung gibt es für alle sportlich Aktiven verschiedenste Möglichkeiten sich zu bewegen oder sich in einem der zahlreichen Sportvereine zu engagieren.

Ruhe und Zentralität werden hier vereint für das perfekte Familienleben.

Es besteht eine sehr gute Anbindung an das ÖPNV.

Die mittelalterliche Lübecker Altstadt mit ihren zahlreichen Kulturdenkmälern ist seit 1987 Teil des UNESCO-Welterbes.

### **Beschreibung der Ausstattung**

Das angebotene Mittelreihenhaus aus dem Jahr 1969 in bevorzugter Lage von Lübeck, hält das was die grundsätzlich massive Bauweise verspricht – ein Leben lang.

Das helle und charmante Haus bietet ein neues Zuhause für Sie und ihre Familie.

Man betritt das Haus über einen Windfang mit angrenzendem Flur, in dem sich eine kleine Garderobe integrieren lässt.

Gegenüber vom Eingang befindet sich das ca. 28m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit Zugang zur Westterrasse. Die großen Fenster und die gute Raumaufteilung machen diesen Raum zu einem Highlight.

Auf der rechten Seite befindet sich die großzügige Küche. Die helle und gut geschnittene Küche mit großem Fenster bietet viel Platz für ambitionierte Hobbyköche. Junge Käufer werden die Küche erneuern wollen, damit dem gelungenen Kochvergnügen nichts im Wege steht.

Ebenso befindet sich auf der Ebene ein Gäste-WC mit Fenster und ein Abstellraum, der über ein paar Stufen erreicht werden kann. Hier erreicht man auch zusätzlichen Stauraum in Form eines Teilkellers (eingeschränkte Höhe).

Im Obergeschoss befinden sich insgesamt 3 Schlafräume und das Tageslichtbad.

Das ca. 5m<sup>2</sup> große Vollbad mit Fenster und Badewanne, lässt auch bei morgendlicher Hektik genug Platz für die junge Familie.

Die drei Zimmer haben eine Größe von ca. 14m<sup>2</sup> bzw. 14m<sup>2</sup> und 8m<sup>2</sup> und lassen viel Platz zur freien Entfaltung. Große Fenster und eine gute Raumaufteilung machen es möglich.

Nutzen Sie dieses Kleinod und Ihre handwerklichen Fähigkeiten, um diese charmante Haus wieder in neuem Glanz erstrahlen zu lassen.

Eine Garage und ein Stellplatz runden dieses Zuhauseangebot ab.

Rundgang gefällt?

<http://von-stosch.de/rundgang/Tohuus/>

## Weitere Informationen

Energieausweis auf Grundlage des Energiebedarf

Erdgas, BJ Gebäude 1969 / BJ Heizung ca. 2000, D, 115,99 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Zum Kaufpreis hinzu kommen ges. Grunderwerbssteuer und die Notarkosten in Höhe von ca. 1-2%, sowie eine Courtage in Höhe von 6,25% inkl. ges. MwSt.

Die angezeigten Angebote sind freibleibend. Zwischenvermietung/ -verkauf sowie Irrtum und technische Änderungen bleiben vorbehalten. Die im Grundriss angegebenen Maße sind ca. Maße. Der Grundriss dient nur zur Information und ist keine Vertragsgrundlage. Grundrisse und Ansichten ohne Maßstab.

Für weitere Fragen zum Objekt oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Eine wichtige Bitte: Die Eigentümer legen Wert auf Diskretion. Wer möchte denn schon, dass fremde Leute ungefragt auf sein Grundstück kommen? Daher möchten wir Sie bitten, dass Grundstück nicht unangemeldet zu betreten. Gern vereinbaren wir für Sie einen Besichtigungstermin - auch am Wochenenden oder an Feiertagen - Anruf genügt unter 04101 68364 oder 0170 852 68 20

Die Angaben zum Objekt basieren auf Angaben des Verkäufers. Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben richtig sind. Wir schließen deshalb unsere Haftung für die Richtigkeit des Inhalts der Offerte aus.

Unsere Kompetenz und Erfahrung auf dem Hamburger Markt ist durch langjährigen Erfolg bei der Vermarktung von zahlreichen Immobilientransaktionen bewiesen.

Mit unserem umfangreichen Netzwerk an Architekten, Entwicklern, Banken und Investoren verkaufen wir auch Ihre Immobilie schnell und diskret oder steigern durch zielgerechtes Management den Ertrag nachhaltig. Wir wissen was Ihre Immobilie tatsächlich wert ist!

Sprechen Sie uns gern unverbindlich über die Möglichkeiten der Zusammenarbeit an.

Verkauf - Vermietung - Beratung - Bewertung - Makler & Ingenieure

IHR Immobilienmakler von Stosch Immobilien

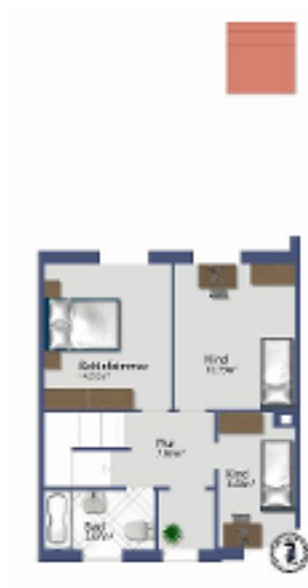
Die Nebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten, sowie Makler) für den Kauf der Immobilie werden vom Käufer getragen.

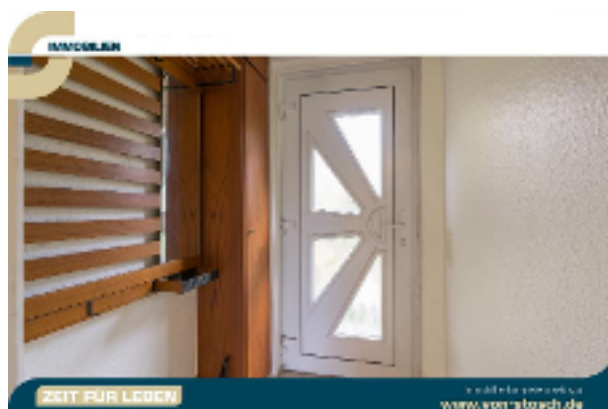
Besichtigungen nur nach vorheriger Vereinbarung.

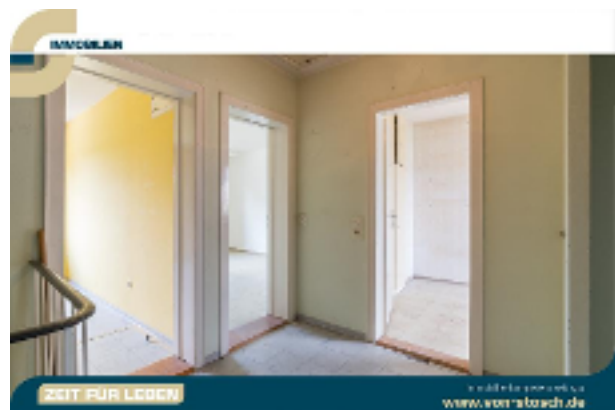
Gern sind wir Ihnen auch bei der Suche nach einer passenden Finanzierung behilflich. Wir arbeiten seit vielen Jahren vertrauensvoll mit namhaften Banken, Sparkassen und unabhängigen Finanzierungsvermittlern zusammen.

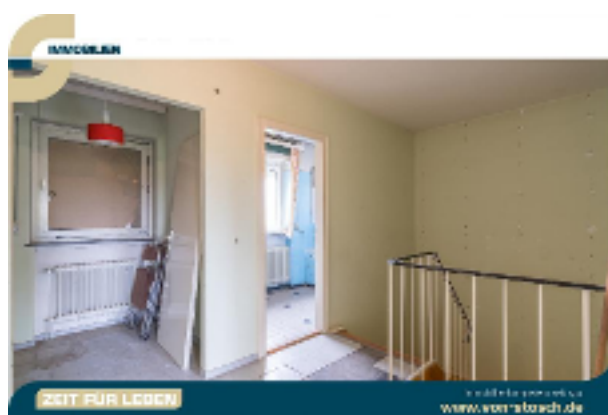
Nicht das passende? Kein Problem - tragen Sie sich unter [www.makler-mal-anders.de](http://www.makler-mal-anders.de) für unseren Newsletter ein - Sie werden automatisch per Mail benachrichtigt, sobald wir neue Angebote haben.

## Galerie









## Agentur

### Das Angebot wird betreut von

|                         |                                                            |
|-------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Firma:</b>           | von Stosch Immobilien Inh. Patrick Florian von Stosch e.K. |
| <b>Adresse:</b>         | Grüne Twiete 60b-.c<br>DE-25469 Halstenbek<br>Deutschland  |
| <b>Handelsregister:</b> | Registergericht Pinneberg HRB 8807 Pi                      |
| <b>USt-IdNr:</b>        | 31 284 69255                                               |
| <b>Webseite:</b>        | <a href="http://www.von-stosch.de">www.von-stosch.de</a>   |

### Ihr Ansprechpartner

|                      |                                                            |
|----------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Name:</b>         | Dipl.Ing Arch FH Florian von Stosch                        |
| <b>Telefon:</b>      | 0410168364                                                 |
| <b>Mobiltelefon:</b> | 01708526820                                                |
| <b>Fax:</b>          | 0410168852                                                 |
| <b>E-Mail:</b>       | <a href="mailto:info@von-stosch.de">info@von-stosch.de</a> |