

Außergewöhnliches Haus mit vielen Möglichkeiten und traumhaftem Grundstück

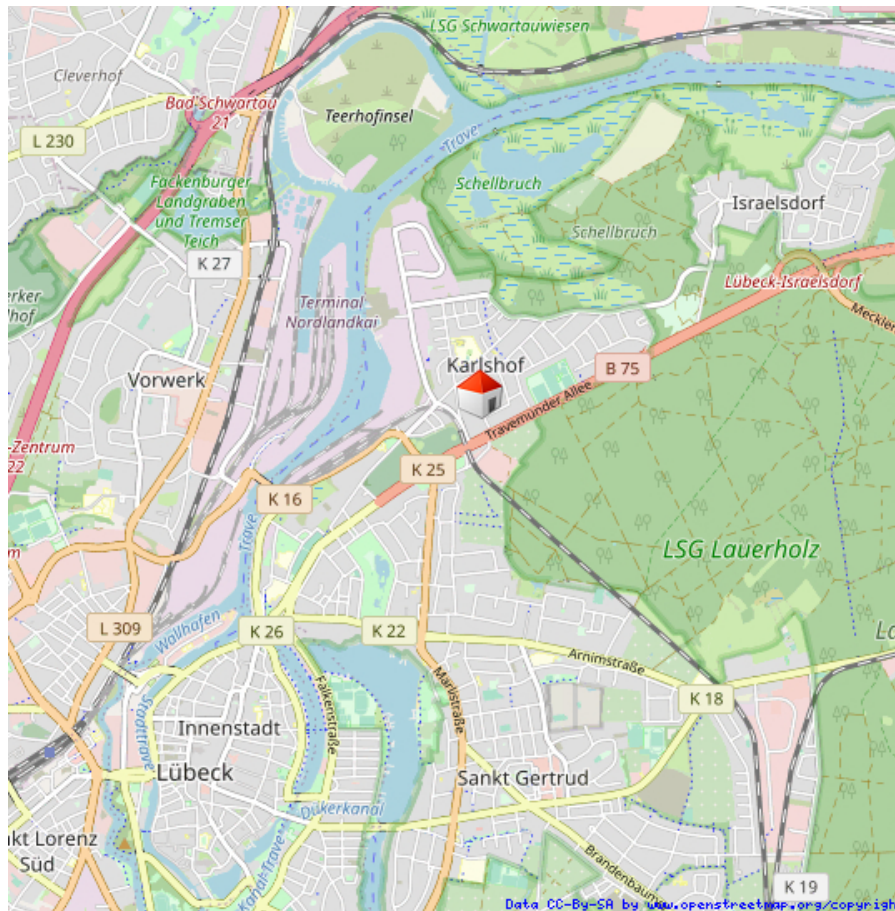
Objekt: 132 • Torneiweg 10 • 23568 Lübeck / Sankt Gertrud



Daten

ImmoNr	132
PLZ	23568
Ort	Lübeck / Sankt Gertrud
Objektart	Haus
Objekttyp	Villa
Vermarktungsart	Kauf
Nutzungsart	Wohnen
Grundstücksgröße	ca. 1.712 m ²
Wohnfläche	ca. 191 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anz. Badezimmer	2
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergiebedarf	165,2 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	26.11.2032
wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr lt. Energieausweis	1979
Zustand	Gepflegt
Kaufpreis	935.000,00 €
Außen-Courtage	Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche, bzw. digitale Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 2,38 % (inkl. ges. MwSt.) auf den Kaufpreis ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Wir erhalten ebenfalls eine Verkäuferscourtage.

Lageplan



Lage

Die Immobilie befindet sich in der Weltkulturerbe-Hansestadt Lübeck im beliebten Stadtteil Karlshof. In fußläufiger Nähe befinden sich fast alle Dinge des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Schulen sind gut erreichbar. Lübeck ist mit ca. 217.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt in Schleswig-Holstein, verfügt über einen eigenen Regionalflughafen und ist durch die Autobahnen A1 und A20, sowie direkten Fährverbindungen nach Schweden und Finnland sehr gut erreichbar.

Dieses besondere Grundstück liegt etwas zurückgezogen in einem etabliertem Wohngebiet von Lübeck. In direkter Nachbarschaft befinden sich einige villenartige Wohnhäuser. Fußläufig erreichen Sie das beliebte Naturschutzgebiet Schellbruch und die Trave. Lübecks historische Altstadtinsel ist nur ca. 10 Fahrradminuten entfernt.

Beschreibung

Dank des innenliegenden Pfeifengrundstücks genießen Sie absolute Privatsphäre. Ganz unscheinbar führt eine lange Auffahrt zum Haus. Bereits im Eingangsbereich lässt sich die besondere Architektur des Hauses erahnen. Eine mit dem Haus verbundene Garage führt Sie trockenen Fußes ins Haus. Ein Carport bietet zusätzlichen Platz für einen zweiten PKW.

Das Wohnzimmer ist durch die bodentiefen Fenster hell und lichtdurchflutet. Der Kamin sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen. Im direkten Übergang liegt der Essbereich und der Wintergarten.

Der Wintergarten besticht durch seine Größe von ca. 26,5 m² und dem Rund-um-Panorama Blick in den Garten. Wenn es wärmer wird, lädt die davor liegende, teilweise überdachte Terrasse mit kleinem Teich Sie und Ihre Gäste nach draußen ein. Zur Ausstattung gehören eine Fußbodenheizung, eine große Schiebetür, ein Granitbodenbelag und ein dekorativer Waschtisch für Ihre Pflanzen. Der Garten ist komplett eingewachsen. Die Garage und der Keller sind vom Garten praktischerweise direkt zu erreichen.

Die Küche bietet eine kleine Sitzecke und eine Speisekammer. Ein Vorteil des Schnittes dieses Hauses ist das Schlafzimmer mit Bad im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei sehr große Zimmer, jeweils mit Zugang zu einem Balkon mit weitem Blick in den Garten und die Umgebung.

Das Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne wurde komplett erneuert, ist altersgerecht und geschmackvoll ausgestattet. Ein Ankleideraum und eine Waschküche vervollständigen diese Ebene. Der Schnitt und die Ausstattung dieser Ebene ermöglichen verschiedene Nutzungen, z.B. auch als Einliegerwohnung, Büro-, Hobby- oder Gästebereich.

Der Spitzboden hat drei Fenster und eine angenehme Stehhöhe. Hier könnte eine Kinderspielebene, ein Künstleratelier oder ein Homeoffice entstehen.

Überblick

- repräsentatives Architektenhaus, außergewöhnlicher Grundriss
- hochwertige Bausubstanz, sehr gepflegter Zustand
- Privatsphäre durch lange Auffahrt
- großes, eingewachsenes Pfeifengrundstück
- gepflegter Garten, viele verschiedene Pflanzen, darunter auch ein großer Feigenbaum, Außenwasserhahn zur idealen Bewässerung des Gartens
- Garage mit elektrischem Seiten-Sektionaltor und direktem Zugang zum Haus

- Carport neu erbaut 2013
- Eingangsbereich mit Granitplatten und Rampe
- offener Wohn- und Essbereich mit Fußbodenheizung und Parkett
- Kamin
- Wintergarten mit Fußbodenheizung, großer Schiebetür und Granitbodenbelag
- Terrasse mit Überdachung und Granitbodenbelag
- barrierearm: Schlafzimmer mit Duschbad im Erdgeschoss
- Vollkeller mit Zugang zur Garage
- erneuertes Vollbad im Obergeschoss mit Fußbodenerwärmung
- zwei große helle Zimmer im Obergeschoss
- Balkon mit weitem Blick in den Garten
- elektrische Außenrollläden
- weiteres kleines Zimmer - ideal als Büro, Gästezimmer oder Ankleide
- praktisch: Waschküche im Obergeschoss
- Spitzboden mit Fenstern und Wendeltreppe
- sehr viele Nutzungsmöglichkeiten
als Zweifamilienhaus, Wohnen und Arbeiten, usw.

Details

- Dach:

Das Dach wurde 2003 hochwertig erneuert. Besonders ansprechend ist das Dach durch die Verwendung von Naturschiefer und anspruchsvollen Gestaltungsdetails. In dem Zuge wurde das Dach neu gedämmt (180 mm Mineralwolle) und die neuen Dachunterstände mit Spots ausgestattet.

- Bausubstanz:

Die Außenwände des Hauses wurden mit einem wertigen zweischaligen Mauerwerk errichtet. Dieses besteht aus einem 24 cm Vollziegelmauerwerk als tragenden Kern und Wärmespeicherschicht und einem 11,5 cm Vollziegelmauerwerk aus rotem Verblendsteinen. Dazwischen wurde 8 cm Wärmedämmmaterial eingebracht.

Kupfer-Dachrinnen

Buderus Gas-Brennwertheizung aus 2003

Kunststofffenster komplett erneuert 2006

sehr viele Steckdosen

- Flächen:

Das Erdgeschoss hat ca. 91,5 m², der Wintergarten hat ca. 26,5 m² und das Obergeschoss hat ca. 73,3 m² Wohnfläche. Zu den Wohnflächen im Erd- und Obergeschoss kommen noch folgende Flächen hinzu:

Kellergeschoss

Spitzboden

Balkon

Terrasse

Garage



Auffahrt



Vorderansicht



Eingangsbereich



Auffahrt



Garage



Carport



Grundstück von oben



Gartenansicht



Garten



Garten



Wintergarten



Wintergarten mit Terrasse



Wintergarten mit Terrasse



Wintergarten mit Zugang zur Terasse



Wintergarten



Blick von der Terasse



Kamin im Wohnbereich



Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern



Zugang zum Wintergarten



Essbereich



Verbindung zwischen Wohn- und Essbereich



Große Küche mit Essplatz und Speisekammer



Zimmer 1 im Obergeschoss mit Zugang zum Balkon



Zimmer 1 im Obergeschoss mit Zugang zum Balkon



Zimmer 2 im Obergeschoss mit Zugang zum Balkon



Blick vom Balkon



Gartenblick vom Balkon



Balkon von oben



Erneueres Vollbad im Obergeschoss



Tageslichtsbad



Duschbad mit Fenster im Erdgeschoss



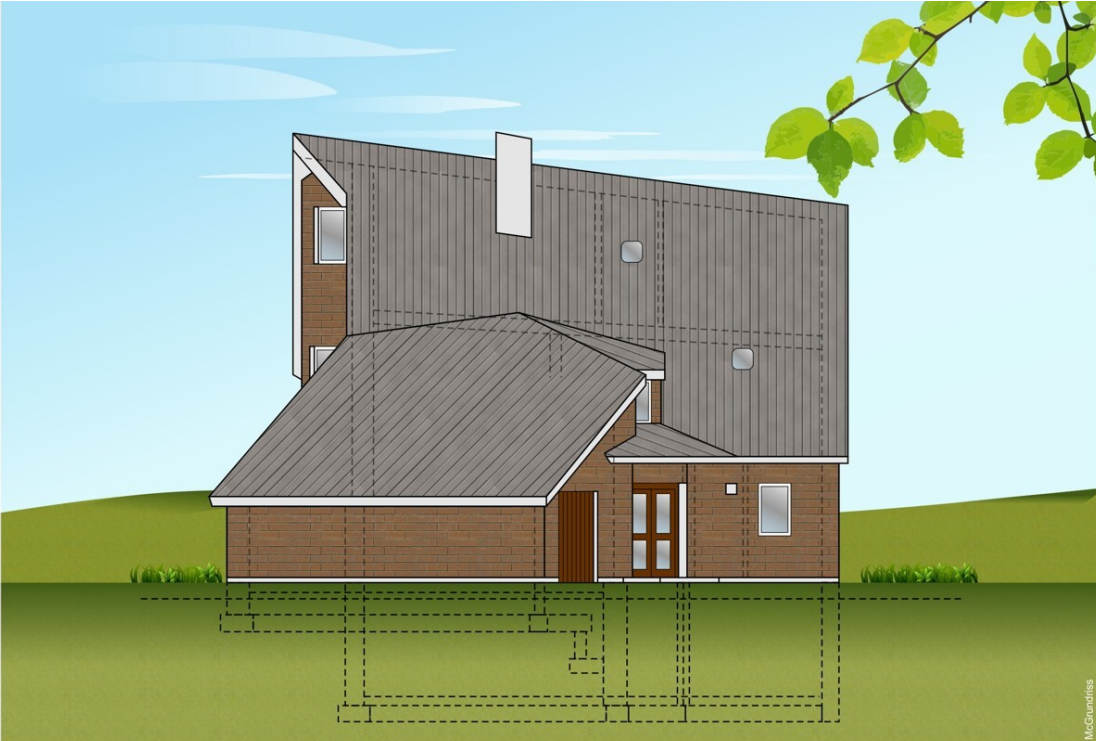
So könnte Ihr Spitzboden aussehen ...



Spitzboden aktuell



Spitzboden aktuell

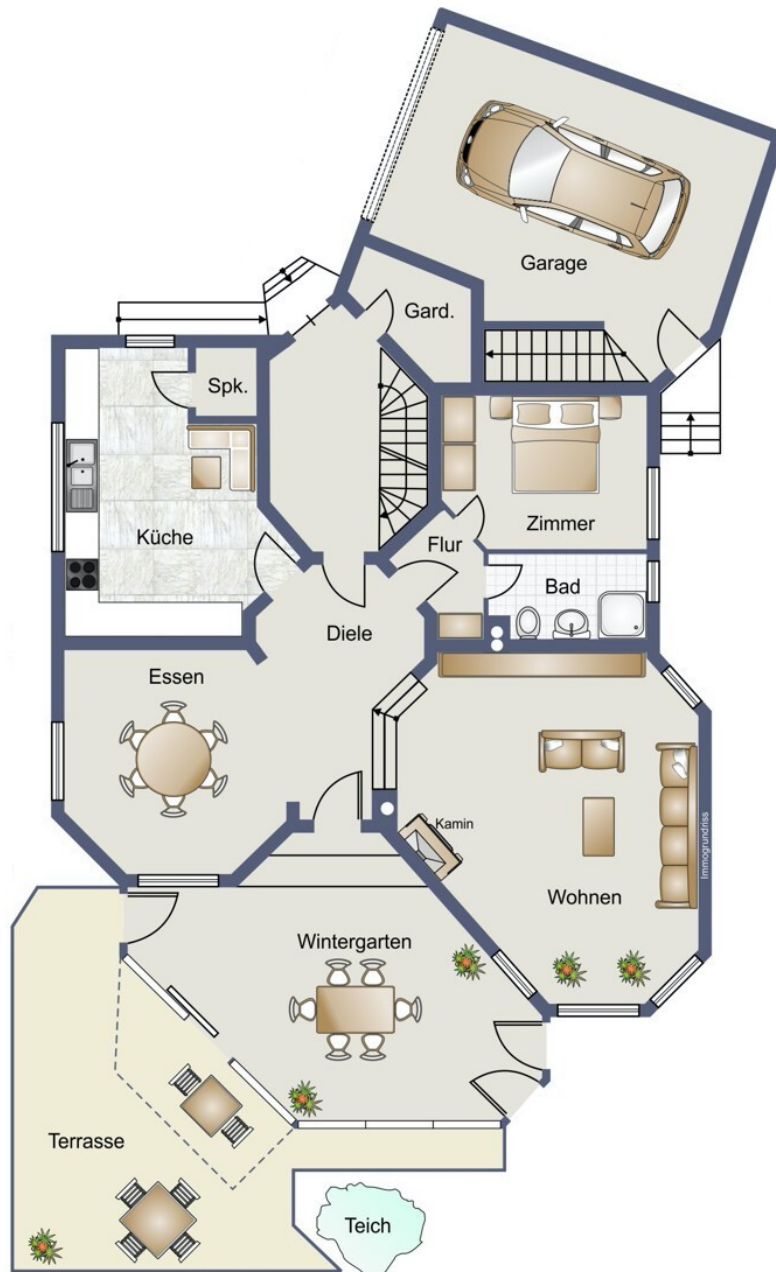


Ansicht der besonderen Bauweise

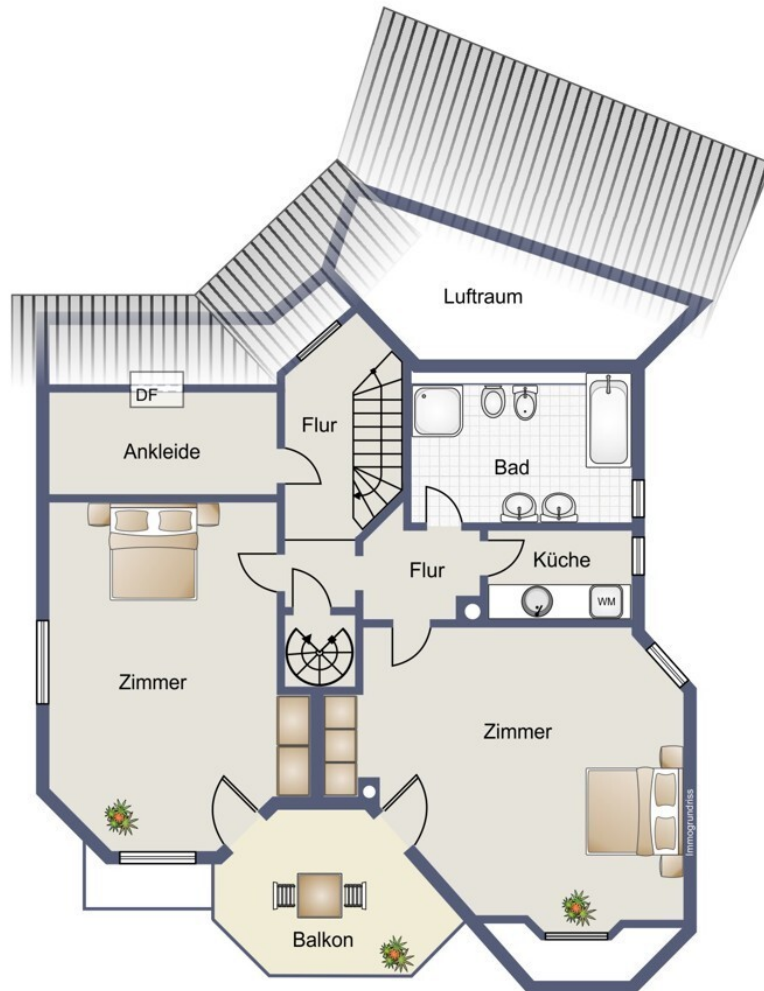


Innenliegendes, großes Pfeifengrundstück

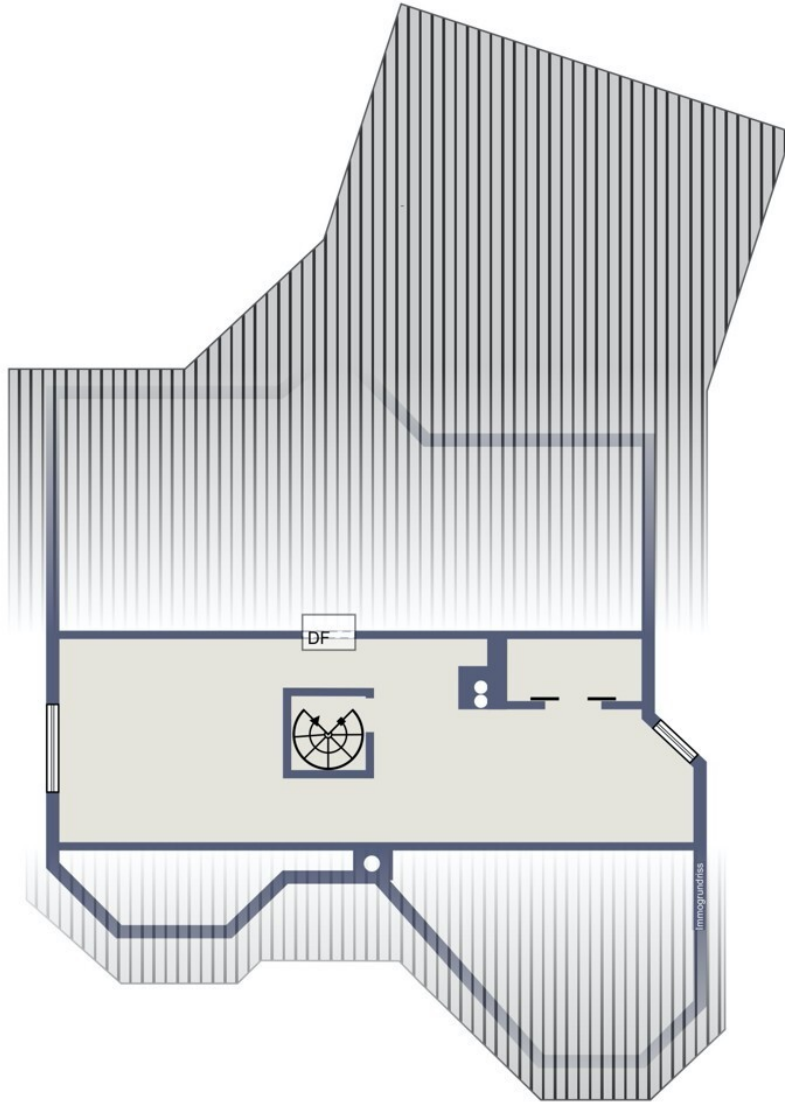
Grundrisse



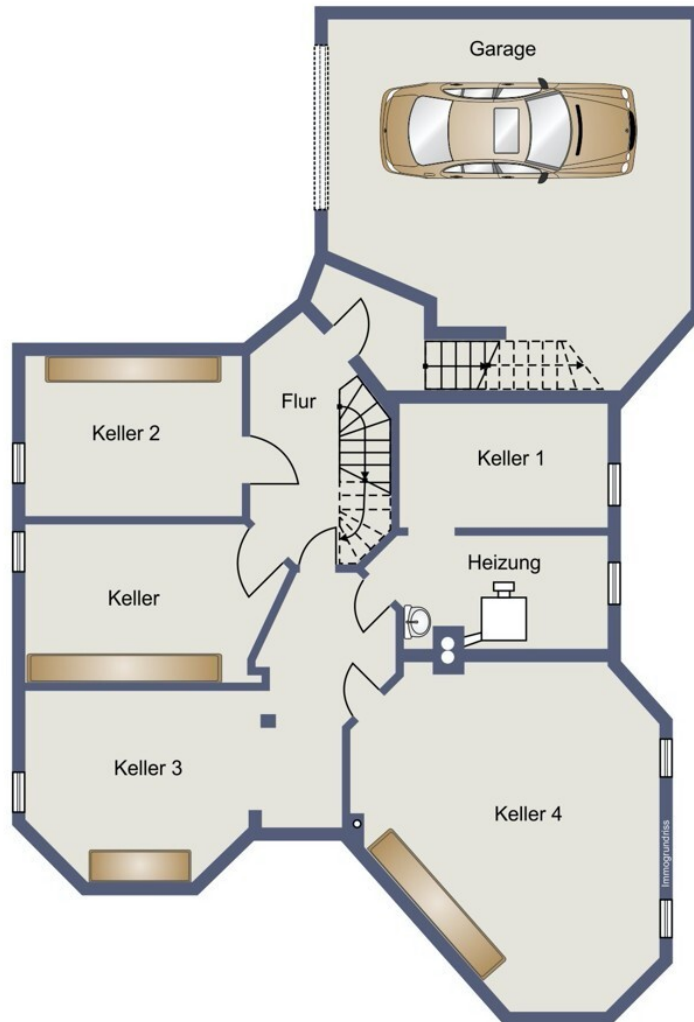
Erdgeschoss



Obergeschoss



Spitzboden



Keller

Immobilien Video - bitte hier klicken:



Ihre Ansprechpartnerin

Frau Bianca Claußen
Claußen Immobilien
Parkstraße 34
23568 Lübeck

Telefon: +49 451 502 81 700

Mobil: +49 175 560 99 74

E-Mail: bianca@claussen-immobilien.com

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.