

Exposé

Doppelhaushälfte in Lübeck-Kücknitz

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garten, Nebengebäude & Wallbox in Lübeck-Kücknitz



Objekt-Nr. **OM-449363**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **298.000 €**

Dockstraße 25
23569 Lübeck-Kücknitz
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1940	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	400,00 m ²	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	123,24 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Doppelhaushälfte aus dem Ursprungsbaujahr 1940 mit einem großzügigen Anbau aus dem Jahr 1985 befindet sich auf einem ca. 400 m² großen Grundstück (Eigenland) in ruhiger Wohnlage von Lübeck-Kücknitz.

Mit einer Wohnfläche von ca. 123 m² und insgesamt 4 Zimmern bietet die Immobilie eine gute Grundlage für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Das Haus ist teilunterkellert und wurde über die Jahre laufend instandgehalten und modernisiert. Zahlreiche Maßnahmen, insbesondere in den letzten Jahren, sorgen für einen insgesamt gepflegten und funktionalen Zustand.

Besonders hervorzuheben ist der Anbau, in dem sich das Wohnzimmer mit integriertem Essbereich befindet. Dieser Bereich schafft ein großzügiges Wohngefühl und ist zusätzlich mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Von hier aus besteht ein direkter Zugang in den Garten, ideal für den Alltag mit Kindern oder für entspannte Stunden im Freien.

Vom Anbau aus gelangt man ebenfalls in das Schlafzimmer. Dieser Raum war ursprünglich als Garage konzipiert und wurde mit Leichtbauwänden ausgebaut. Ein Rückbau zur ursprünglichen Nutzung als Garage ist grundsätzlich möglich.

Der Außenbereich überzeugt durch einen gepflegten Garten in Süd-West-Ausrichtung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem Geräteschuppen steht ein massives, beheiztes Nebengebäude zur Verfügung, das sich beispielsweise als Hobbyraum, Werkstatt oder zusätzlicher Stauraum eignet.

Eine im Jahr 2023 installierte Wallbox (11 kW) ergänzt die vorhandene Ausstattung sinnvoll.

Ausstattung

Beim Betreten des Hauses gelangt man in den zentralen Flur, von dem aus die Räume im Erdgeschoss erschlossen werden. Die Raumaufteilung ist funktional und ermöglicht unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Die Küche wurde im Jahr 2019 maßgenau eingebaut und bietet eine zeitgemäße Nutzung. Das Vollbad wurde im Jahr 1998 grundlegend erneuert.

Das Wohnzimmer im Anbau bildet den zentralen Aufenthaltsbereich des Hauses. Die Fußbodenheizung sowie der pflegeleichte Fliesenboden sorgen hier für angenehmen Wohnkomfort.

Im ursprünglichen Haupthaus ist sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss Dielenboden vorhanden, der derzeit mit Teppichauslegware überdeckt ist und bei Bedarf wieder freigelegt werden kann.

Hinter der Küche, straßenseitig gelegen, befindet sich ein Kinderzimmer. Von hier aus gelangt man ebenfalls in das Obergeschoss des Hauses. Dort befindet sich ein weiterer Wohnraum mit einer zusätzlichen kleinen Nische an der Giebelseite.

Technisch präsentiert sich die Immobilie in einem soliden Zustand:

- Gasheizung (Bj. 2008, regelmäßig gewartet)
- Warmwasseraufbereitung über die Heizungsanlage
- Heizkörper überwiegend erneuert (2022)
- Elektrik weitestgehend dreiadrig inkl. FI-Schutzschalter
- Die Fenster stammen größtenteils aus ca. 1980 (Kunststoff, doppelt verglast).

Durchgeführte Maßnahmen:

- 2024: Erneuerung der Schmutzwasserleitung inkl. Revisionsschacht

- 2024: Erneuerung der Regenrinne und -abläufe
- 2023: Installation einer Wallbox (11 kW)
- 2015: Sanierung des Flachdachs am Anbau

Div. Rechnungen sowie weitere Unterlagen und Baugenehmigungen vom Bauamt Lübeck liegen vor.

Kosten:

- Grundsteuer: 258,81 € jährlich
- Gebäudeversicherung: ca. 220 € jährlich

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Privatverkauf – provisionsfrei.

Die weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. stammen vom Eigentümer/Verkäufer. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben wird nicht übernommen. Es obliegt daher dem Interessenten/ Käufer, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Das Immobilienangebot ist freibleibend und vorbehaltlich Irrtümern, Zwischenverkauf- und Vermietungen oder sonstiger Zwischenverwertungen.

Kontakt:

Bitte kontaktieren Sie uns schriftlich über diese Plattform. Hinterlassen Sie bitte Ihre Telefonnummer, sodass wir uns bei Ihnen melden können.

Besichtigungstermine bitte nur mit vorheriger Terminvereinbarung!

Lage

Die Immobilie befindet sich in Lübeck-Kücknitz, einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet mit guter Infrastruktur.

Besonders für Familien relevant:

- Grundschule sowie ein Schwimmbad sind in ca. 5 Minuten fußläufig erreichbar
- Ein Nahversorger (Famila) befindet sich in ca. 10 Minuten fußläufiger Entfernung

Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das Lübecker Stadtgebiet ist gut. Auch die Nähe zur Ostsee und nach Travemünde bietet zusätzlichen Freizeitwert.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	179,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Eingang Vorderseite

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Dachkonstruktion-Anbau

Exposé - Galerie



Terrasse



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Vollbad



Vollbad

Exposé - Galerie



Vollbad



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Abseite Kinderzimmer 2



Gartenhaus beheizt

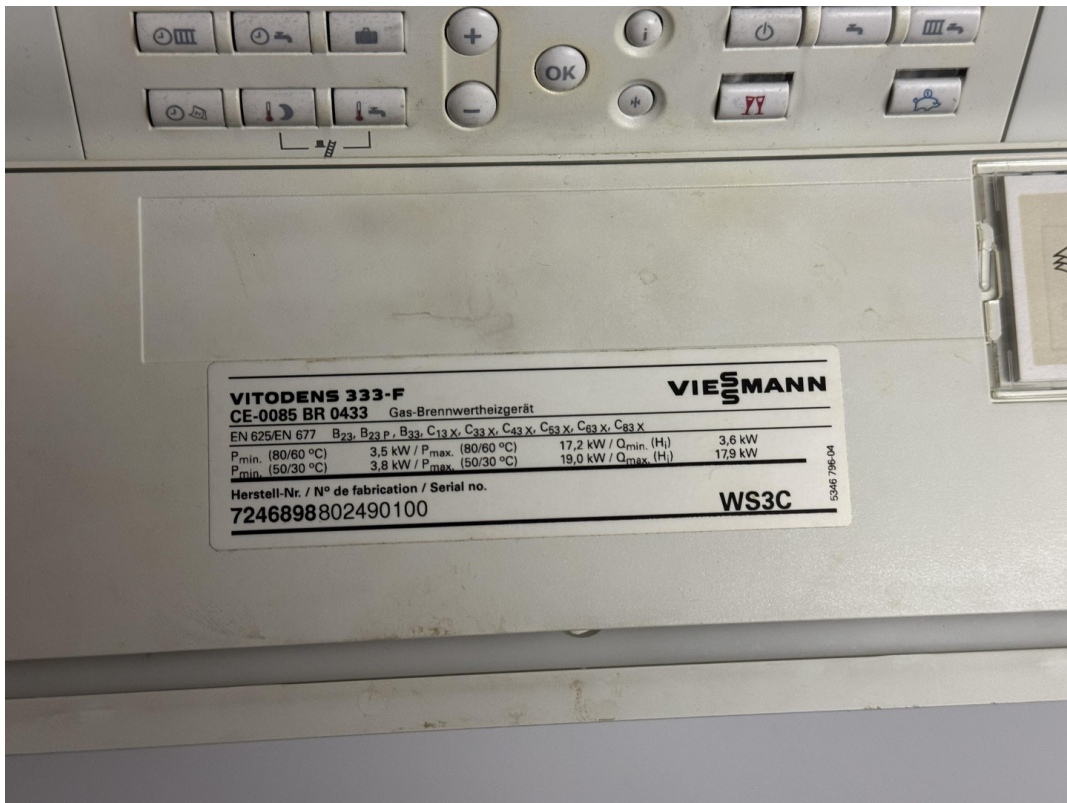


Bodenbelag Altbau

Exposé - Galerie



Heizung

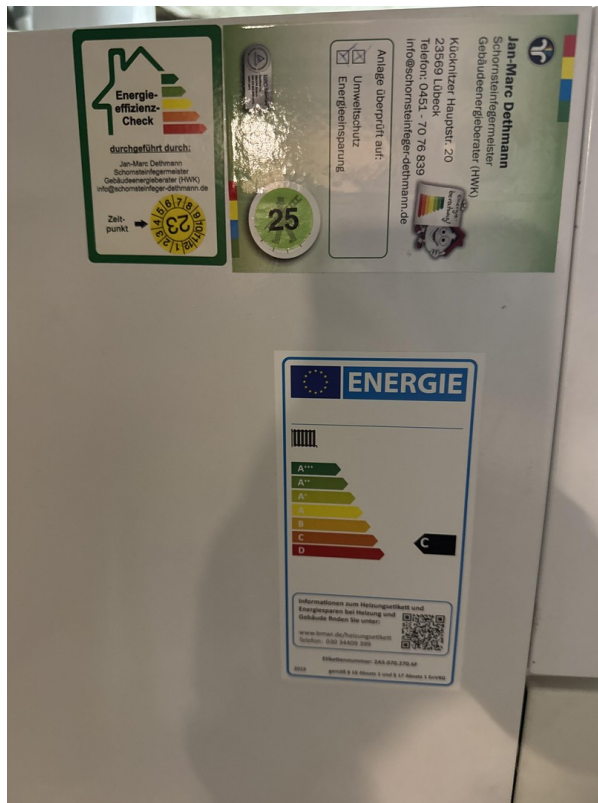


Heizung

Exposé - Galerie



Heizung



Heizung

Exposé - Galerie



Keller



Keller

Exposé - Galerie



Vorderseite



Auffahrt

Exposé - Galerie

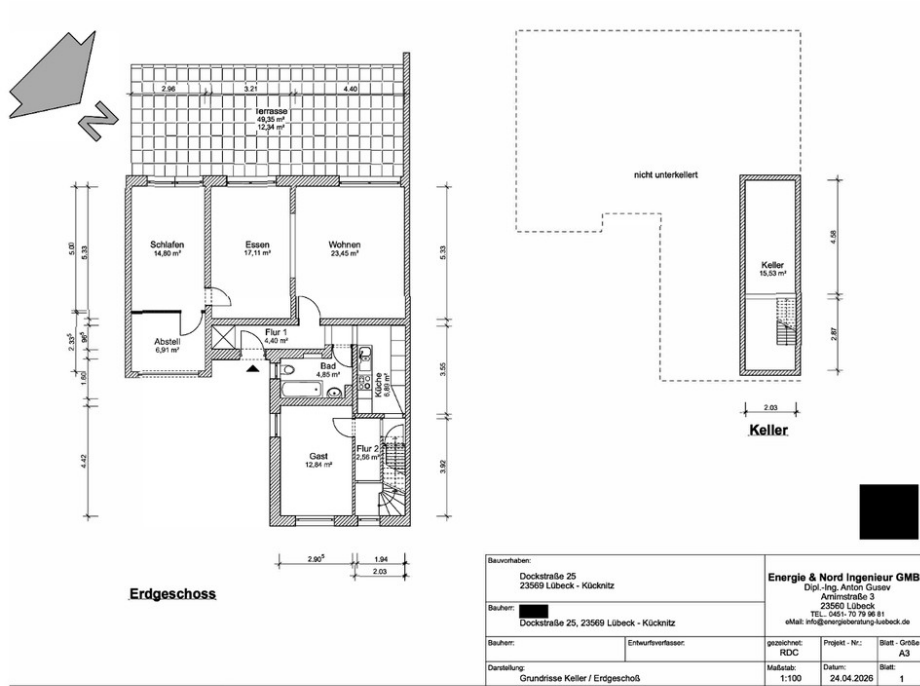


Garten

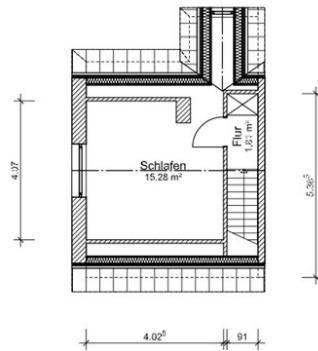


Garten

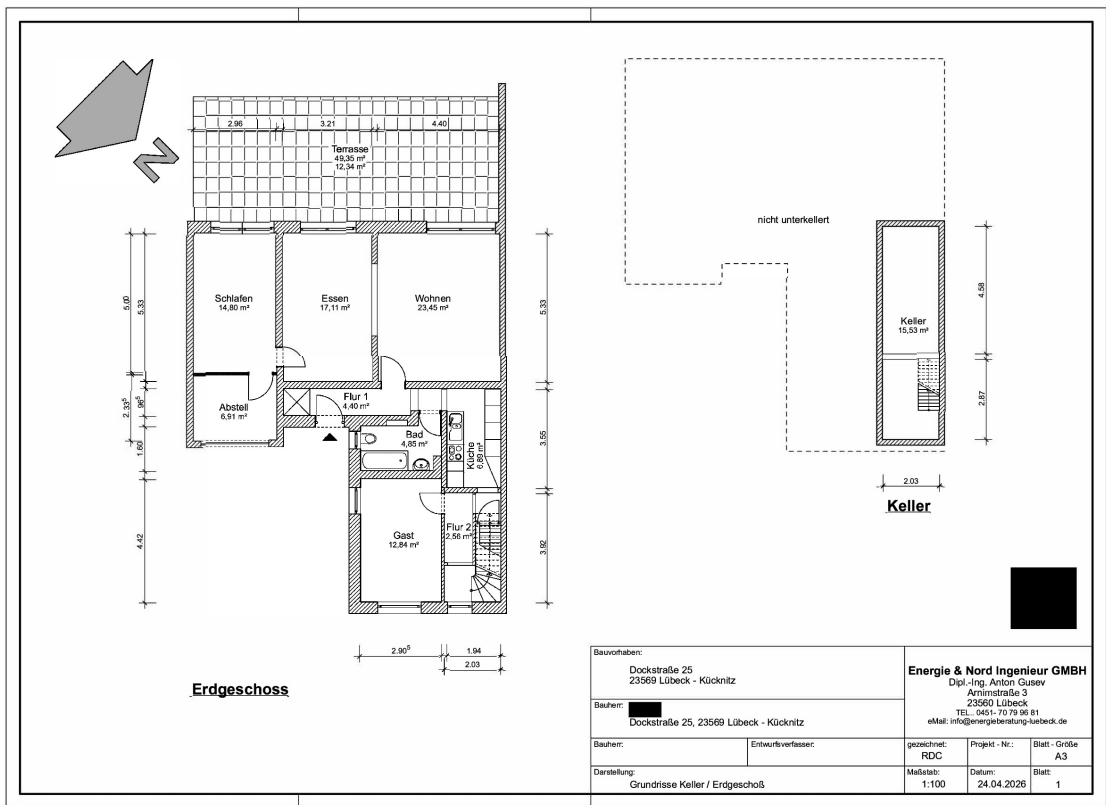
Exposé - Galerie



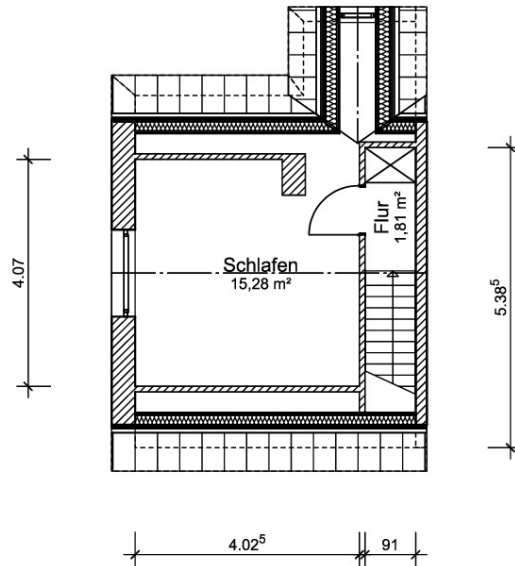
Obergeschoss



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Bauvorhaben: Dockstraße 25 23569 Lübeck - Kücknitz		Energie & Nord Ingenieur GMBH Dipl.-Ing. Anton Gusev Arnimstraße 3 23560 Lübeck TEL.: 0451- 70 79 96 81 eMail: info@energieberatung-luebeck.de		
Bauherr: [REDACTED] Dockstraße 25, 23569 Lübeck - Kücknitz				
Bauherr:	Entwurfsverfasser:	gezeichnet: RDC	Projekt - Nr.:	Blatt - Größe a4hoch
Darstellung: Grundriss Dachgeschoß		Maßstab: 1:100	Datum: 24.04.2026	Blatt: 2