

# Exposé

## Reihenhaus in Lübeck

**PROVISIONSFREI - Gepflegtes Reihenhaus auf Eigenland mit Wintergarten und Vollkeller**



Objekt-Nr. **OM-461596**

**Reihenhaus**

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:  
Bünyamin Demir

Siemser Landstraße 59 c  
23569 Lübeck  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Grundstücksfläche	179,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	34,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte und laufend modernisierte Reihenhaus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und zahlreiche Extras für komfortables Wohnen. Das Haus befindet sich auf Eigenland und bietet mit seinem Wintergarten, dem ausgebauten Spitzboden, dem großzügigen Vollkeller sowie dem idyllischen Garten ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Bereits beim Betreten vermittelt die Immobilie eine angenehme und einladende Wohnatmosphäre. Helle Räume, moderne Ausstattungsdetails und geschmackvolle Materialien sorgen für ein harmonisches Gesamtbild und hohen Wohnkomfort.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück des Hauses. Durch das bodentiefe Schiebefenster gelangt viel Tageslicht in den Raum und schafft eine freundliche und offene Atmosphäre. Gleichzeitig bietet sich ein wunderschöner Blick in den Garten sowie ein direkter Zugang zur Terrasse.

Der gepflegte Laminatboden unterstreicht die gemütliche Wohnlichkeit des Hauses. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich verbindet Funktionalität mit modernem Wohnkomfort und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Ein besonderes Highlight ist der angrenzende Wintergarten mit hochwertigen Schiebe- Glaselementen. Hier genießen Sie zu jeder Jahreszeit einen geschützten Rückzugsort mit Blick ins Grüne. Elektrischer Sonnenschutz sowie stilvolle LED-Beleuchtung sorgen zusätzlich für Komfort und ein angenehmes Ambiente.

Die moderne, offene Küche integriert sich harmonisch in den Wohnbereich und überzeugt mit einer gepflegten Einbauküche inklusive moderner Elektrogeräte.

Deckenspots setzen stilvolle Akzente und schaffen eine angenehme Beleuchtung. Die Küche sowie der Flurbereich im Erdgeschoss sind gefliest und zusätzlich mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet.

Die offene Gestaltung lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein und macht die Küche zum zentralen Treffpunkt des Hauses.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielseitig als Kinderzimmer, Schlafzimmer oder Homeoffice nutzbar sind.

Der Stäbchenparkettboden sorgt für eine warme und elegante Wohnatmosphäre.

Das modern gestaltete Duschbad verfügt über:

eine großzügige Regendusche, ein Waschbecken mit Unterschrank, moderne Armaturen und geschmackvolle Fliesen.

Ein weiteres besonderes Highlight der Immobilie ist der ausgebaute Spitzboden, der zusätzlichen Nutzraum bietet und vielseitig verwendet werden kann. Beispielsweise als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder gemütlicher Rückzugsort.

Das vorhandene Veluxfenster sorgt für angenehmes Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre.

Direkt angrenzend befindet sich ein Badezimmer mit eigenem Veluxfenster, wodurch auch hier viel natürliches Licht vorhanden ist und eine angenehme Belüftung ermöglicht wird.

Das Haus verfügt über einen großzügigen Vollkeller mit praktischem Außenzugang. Neben reichlich Stauraum bietet der Keller vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Hobbyraum, Werkstatt oder Hauswirtschaftsbereich.

Ein Waschmaschinenanschluss ist selbstverständlich vorhanden.

Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Entspannen und Genießen ein. Eine gemütliche Grillecke bietet den perfekten Rahmen für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Besonders praktisch ist die neuwertige Blockhaushütte mit:

ca. 2,10 m Breite

ca. 6 Metern Länge

Beleuchtung

Steckdosen

vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Zusätzlich stehen geschützte Unterstellmöglichkeiten für Motorräder und Fahrräder zur Verfügung.

Außensteckdosen sind ebenfalls vorhanden und bieten zusätzlichen Komfort im Gartenbereich.

Ein Energieausweis wird derzeit erstellt und bei Besichtigung vorgelegt.

## **Ausstattung**

Objektdaten:

Wohn- und Nutzfläche 117 qm

Reihenhaus auf 179 qm Eigenland

Vollkeller mit Außenzugang

Außenstellplatz vorhanden

Ausgebauter Spitzboden

Gasheizung mit Warmwasserbereiter

Außendämmung vorhanden

Dach gedämmt

Kabelanschluss vorhanden

Waschmaschinenanschluss im Keller

Laufend modernisiert und gepflegt

Wintergarten mit elektrischer Beschattung und

LED-Beleuchtung

Bodentiefes Schiebefenster im Wohnzimmer

Fußbodenheizung in der Küche und im Eingangsbereich

Gepflegte Einbauküche

Außendämmung

Gedämmtes Dach

Ruhige und familienfreundliche Wohnlage

Gepflegter Gesamtzustand

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Ansprechpartner:

Demir Immobilien Lübeck

Herr Bünyamin Demir

0176 72112722

Alle Angaben und Informationen wurden durch die Eigentümer/Verkäufer zur Verfügung gestellt.

Die Firma Demir Immobilien, Bünyamin Demir übernimmt keine Haftung für den Inhalt der Immobilienanzeige.

Das Haus wird provisionsfrei verkauft.

Ein Energieausweis wird derzeit erstellt und bei Besichtigung vorgelegt.

Kaufpreis: 289.000 € VB

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Lübeck. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Reihen- und Einfamilienhäusern sowie viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten die Umgebung und die nahegelegenen Grünflächen in vielfältiger Form.

Durch die gute Verkehrsanbindung gelangen Sie sowohl schnell in die Lübecker Innenstadt als auch auf die umliegenden Bundesstraßen und Autobahnen. Somit verbindet die Lage ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Vordergarten



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Wohn- Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer



Küchenansicht

# Exposé - Galerie



Küchenansicht



Treppenaufgang ins 1. OG

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



1. Schlafzimmer im OG

# Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer im OG



2. Schlafzimmer im OG

# Exposé - Galerie



1. Badezimmer im OG



Treppenaufgang Spitzboden

# Exposé - Galerie



3. Schlafzimmer im Spitzboden



3. Schlafzimmer im Spitzbogen

# Exposé - Galerie



3. Schlafzimmer im Spitzbogen



2. Badezimmer im Spitzboden

# Exposé - Galerie



2. Badezimmer im Spitzboden



Blockhaushütte

# Exposé - Galerie



Blockhaushütte



Blockhaushütte