

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Lübeck

### DHH Lübeck Eichholz



Objekt-Nr. OM-291688

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **430.000 €**

Ansprechpartner:  
Annett Fernholz  
Mobil: 0151 23853676

Stoffershorster Weg 7  
23564 Lübeck  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

|                   |           |              |                 |
|-------------------|-----------|--------------|-----------------|
| Baujahr           | 1944      | Übernahme    | sofort          |
| Grundstücksfläche | 525,00 m² | Zustand      | modernisiert    |
| Etagen            | 3         | Schlafzimmer | 2               |
| Zimmer            | 5,00      | Badezimmer   | 2               |
| Wohnfläche        | 92,00 m²  | Garagen      | 1               |
| Nutzfläche        | 90,00 m²  | Stellplätze  | 3               |
| Energieträger     | Gas       | Heizung      | Fußbodenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine sanierte Doppelhaushälfte. Das Objekt besticht durch eine gehobene Innenausstattung und steht zum Verkauf. Der angegebene Kaufpreis ist VHB. Das ca. 1944 erbaute Gebäude wird durch eine Gas-Heizung beheizt.

Mit der Garage finden Sie immer einen Parkplatz mit zusätzlichen 3 Außenstellplätzen.

Es handelt sich um ein sehr gepflegtes Objekt, bei dem die Kernsanierung im Jahr 2011 abgeschlossen wurde.

Seither wurden weitere Modernisierungen vorgenommen wie z.B.:

- Treppenabgang vom Wohn- / Esszimmer direkt in den Garten
- Einbau einer Sauna im Wintergarten
- Einbau eines neuen Garagen-Rollltors
- Neugestaltung des vorderen Grundstückes (Pflasterarbeiten, Einfriedung)

Im Keller befinden sich die zu Wohnzwecken genutzten Räume (ca. 35m<sup>2</sup> Nutzfläche).

Der Keller ist durch das Haus und von der Außen-Terrasse zu erreichen. Hier befindet sich das Gäste-WC, und wir hatten dort unser Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Duschbad. Der Raum 2, lt. Grundriss, wurde als Ankleidezimmer genutzt. Die Fußböden sind gefliest und mit Fußbodenheizung versehen. Ein HWR und ein Heizungsraum befinden sich dort ebenfalls.

EG:

Im hellen Erdgeschoß befindet sich die Küche, die eine vollausgestattete Einbauküche inkl. einer Wasser-Osmoseanlage beinhaltet. Von dem Wohn- oder Esszimmer gelangen Sie über eine Treppe auf die erste Terrasse. Weiter haben Sie von dort Zugang zum Wintergarten / Sauna. Die Fußböden im EG sind gefliest und mit Fußbodenheizung versehen.

OG:

Über eine vom Flur im EG abgetrennte Vollholztreppe erreichen Sie das Obergeschoß. Hier befindet sich ein großzügiger Wohnraum, dessen Boden mit einem Teppich belegt ist. Ebenfalls befindet sich hier das Vollbad, welches durch ein großes Velux-Fenster viel Licht in den Raum lässt. Auch dieses Bad ist mit Fußbodenheizung versehen.

Spitzboden:

Dieser eignet sich besonders gut als Schlafzimmer nicht zuletzt aufgrund des maßangefertigten Einbauschranks. Auch hier bieten 2 große Velux-Fenster viel Tageslicht. Dieser Raum kann auch als Homeofficebereich gut genutzt werden.

Wintergarten / Garage:

Im angrenzenden Wintergarten (ca. 20m<sup>2</sup>) ist eine Sauna für ca. 4 Personen aufgestellt und ein E-Kamin vorhanden. Daran anschließend befindet sich die Garage (ca. 35m<sup>2</sup>) inkl. Tür und elektrischem Rollltor.

## Ausstattung

Zusätzlich wurden Luft-Luftwärmepumpen (4 Klimaanlage) in den Wohnräumen montiert. Eine zentrale Staubsaugeranlage gehört ebenfalls zur Ausstattung. Im Garten befindet sich ein Blockbohlengartenhaus mit anschließender Terrasse und Grillofen sowie ein Geräteschuppen. Der Rasenmähroboter ist installiert und erleichtert die Gartenarbeit. Die im Wintergarten aufgestellte Sauna macht jeden Schlechtwettertag zum Wellness-Tag.

Elektrische Rollläden an den Fenstern bieten zusätzlichen Schutz vor Wärme / Kälte.

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

**Lage**

Das Objekt befindet sich in Lübeck im Stadtteil St. Getrud -Lübeck Eichholz. In Laufnähe sind die Buslinien 3 und 5 vorhanden. In näherer Umgebung finden Sie zwei Bäckereien, zwei Restaurants und zwei Supermärkte. Auch zwei Grün- und Parkanlagen, die Badestelle der Wakenitz, eine Tierhandlung und eine Postannahmestelle sind gut zu Fuß erreichbar. Ebenfalls sind Kindergarten, Grundschule sehr gut zu Fuß erreichbar und die weiterführenden Schulen können bequem mit dem Fahrrad oder Bus erreicht werden. Weiter entfernt finden Sie außerdem mehrere Einkaufsmöglichkeiten und weitere Kindergärten. In nur 20 Autominuten entfernt liegt Travemünde mit dem Strand und Shoppingmöglichkeiten. Einige Museen, eine gute medizinische Versorgung, zahlreiche Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. mehrere Wellnessangebote) und interessante Ausgelmöglichkeiten erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 124,10 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | D                 |

## Exposé - Galerie



Gartenblick 1

# Exposé - Galerie



Gartenblick 2



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



WZ / EZ

# Exposé - Galerie



WZ / EZ



Einbauschränk WZ / EZ



# Exposé - Galerie



Treppe zum OG



Obergeschoss Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Obergeschoss Wohnbereich



Obergeschoss Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Homeoffice



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG



# Exposé - Galerie



Treppe zum Spitzboden

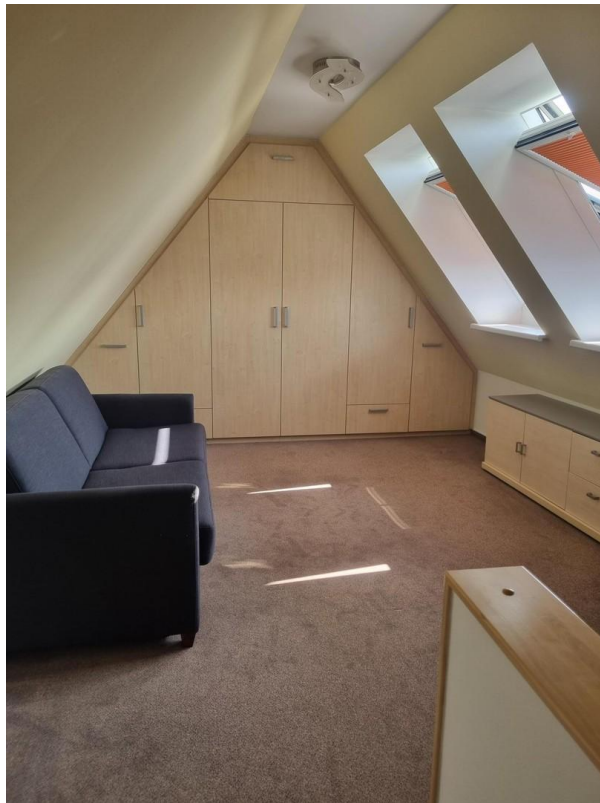


Spitzboden mit Schlafcouch

# Exposé - Galerie



Spitzboden



Spitzboden mit Einbauschränk

# Exposé - Galerie



Dusche Bad KG



Dusche Bad KG

# Exposé - Galerie



Dusche Bad KG



Schlafzimmer KG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer KG



Ankleidezimmer KG



# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer KG



Kellerraum zum Ausgang

# Exposé - Galerie



Gäste- WC KG



Gäste- WC KG

# Exposé - Galerie



Wintergarten



E-Kamin Wintergarten

# Exposé - Galerie



Schiebetür Wintergarten



Sauna



# Exposé - Galerie



Sauna



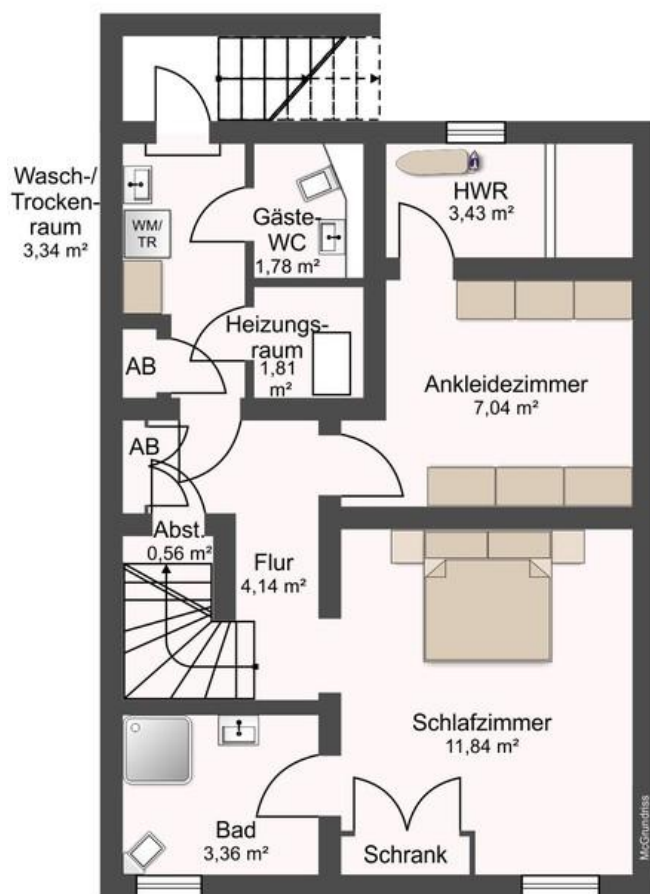
Blick aus Sauna zum E-Kamin



Sauna



# Exposé - Grundrisse



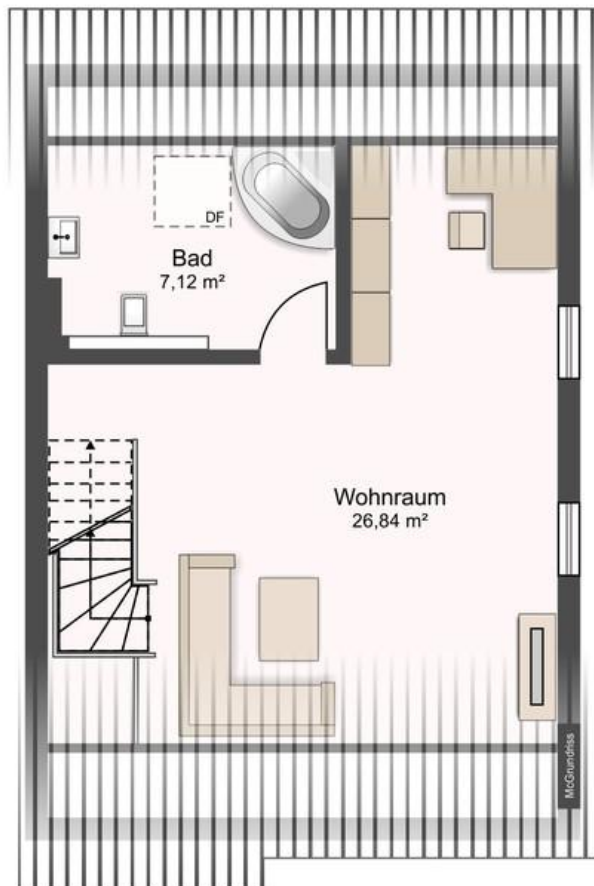
Keller illustriert

# Exposé - Grundrisse



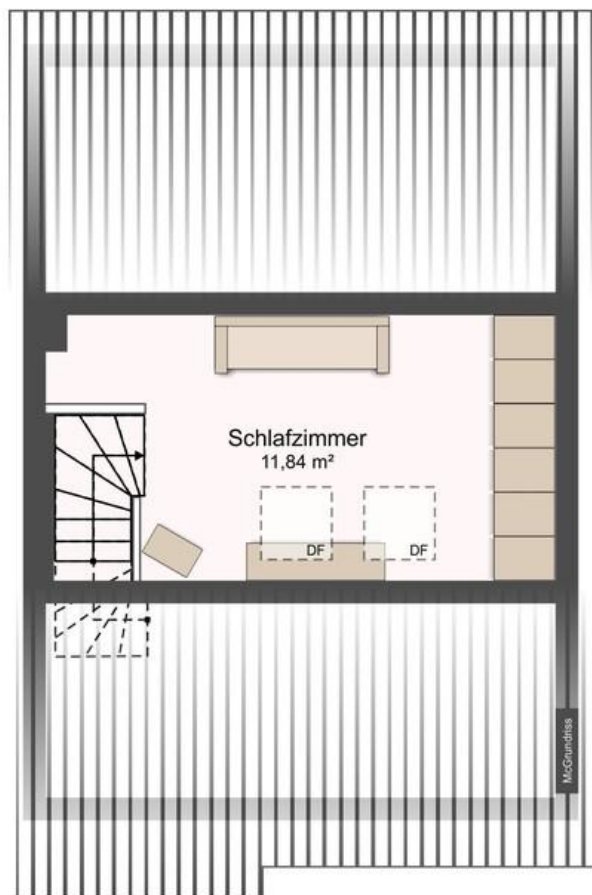
Erdgeschoss illustriert

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss illustriert

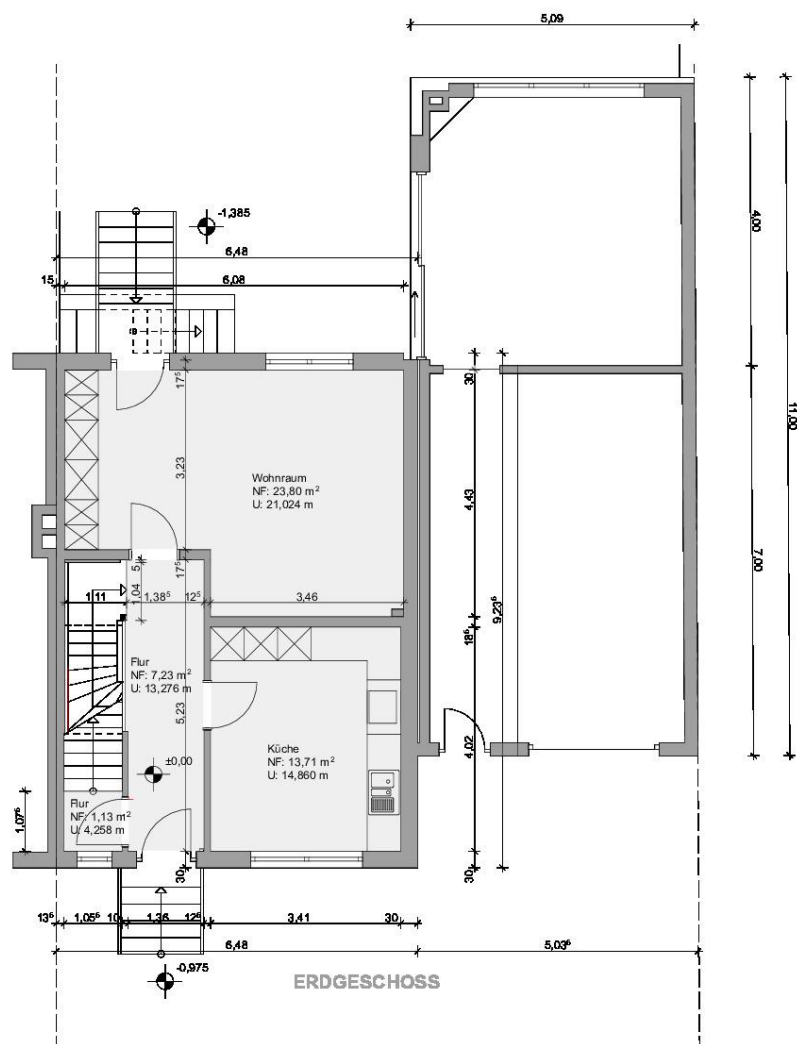
# Exposé - Grundrisse



Spitzboden illustriert



# Exposé - Grundrisse

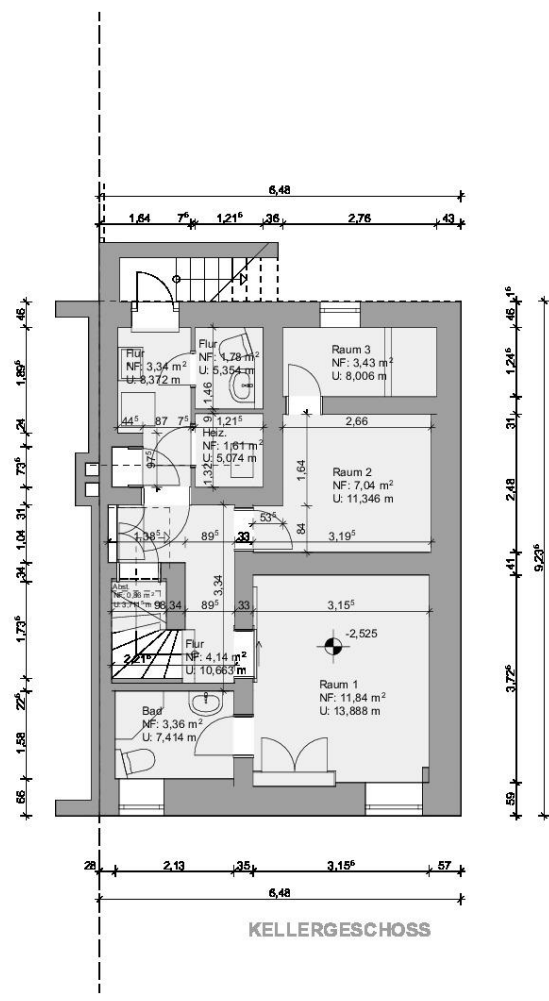


|                                                           |
|-----------------------------------------------------------|
| GEBÄUDE                                                   |
| DOPPELHAUSHÄLFTE<br>STOFFERSHORSTER WEG 7<br>23564 LÜBECK |
| PLANVERFASSER                                             |

|         |
|---------|
| BAUHERR |
|         |
|         |

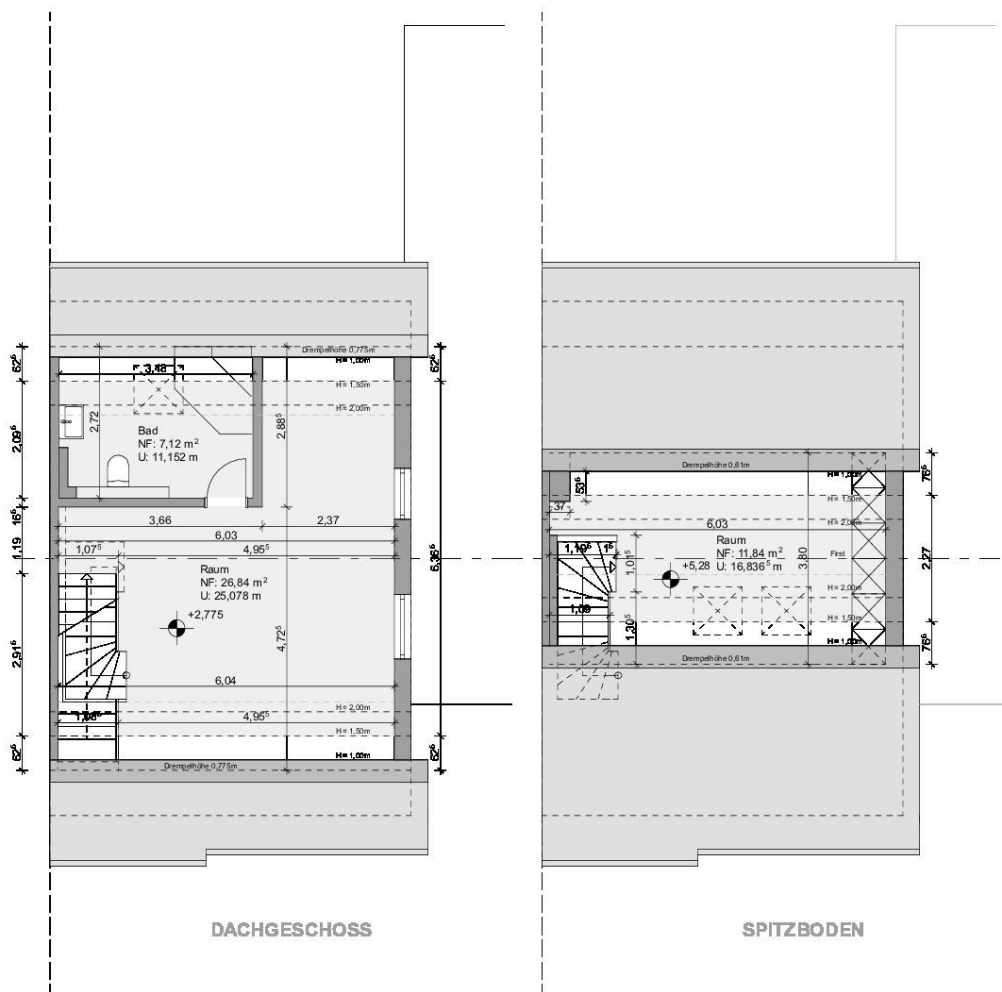
|                       |       |         |            |
|-----------------------|-------|---------|------------|
| ZEICHNUNG             |       |         |            |
| GRUNDRISS ERDGESCHOSS |       |         |            |
| GEZEICHNET            | DATUM | MAßSTAB | PLANNUMMER |
|                       |       | 1:100   |            |

# Exposé - Grundrisse



|                                                                               |         |                                              |       |                  |            |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------|-------|------------------|------------|
| GEBÄUDE<br><b>DOPPELHAUSHÄLFTE<br/>STOFFERSHORSTER WEG 7<br/>23564 LÜBECK</b> | BAUHERR | ZEICHNUNG<br><b>GRUNDRISS KELLERGESCHOSS</b> |       |                  |            |
|                                                                               |         | GEZEICHNET                                   | DATUM | MAßSTAB<br>1:100 | PLANNUMMER |

# Exposé - Grundrisse



|                                                                               |         |                                                            |       |                  |            |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------|-------|------------------|------------|
| GEBÄUDE<br><b>DOPPELHAUSHÄLFTE<br/>STOFFERSHORSTER WEG 7<br/>23564 LÜBECK</b> | BAUHERR | ZEICHNUNG<br><b>GRUNDRISS DACHGESCHOSS,<br/>SPITZBODEN</b> |       |                  |            |
|                                                                               |         | GEZEICHNET                                                 | DATUM | MAßSTAB<br>1:100 | PLANNUMMER |