

**VIEL PLATZ  
FÜR JEDES  
LEBENSMODELL**



# VIEL PLATZ FÜR JEDES LEBENSMODELL



Kirchenstraße 9,  
23919 Berkenthin



**KAUFPREIS: 449.000 EUR**

## ECKDATEN:

Wohnfläche: 154 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 1.342 m<sup>2</sup> (Eigenland)

Baujahr: 1970

6 Wohn- und Schlafzimmer

2 Bäder, Gäste WC

EG+DG aufgeteilt in 2 Wohneinheiten

Separate Eingänge

2 Kaminöfen

Großer Vollkeller

Garage im Haus

## KONTAKTDATEN

CS Finanz GmbH & Co. KG  
Ratzeburger Allee 14a  
23564 Lübeck

FON: 0451-160 8450

[info@finanzmakler-luebeck.de](mailto:info@finanzmakler-luebeck.de)

## 3D-RUNDGANG:

[https://www.finanzmakler-luebeck.de/  
panorama/berkenthin/](https://www.finanzmakler-luebeck.de/panorama/berkenthin/)



## OBJEKTBE SCHREIBUNG

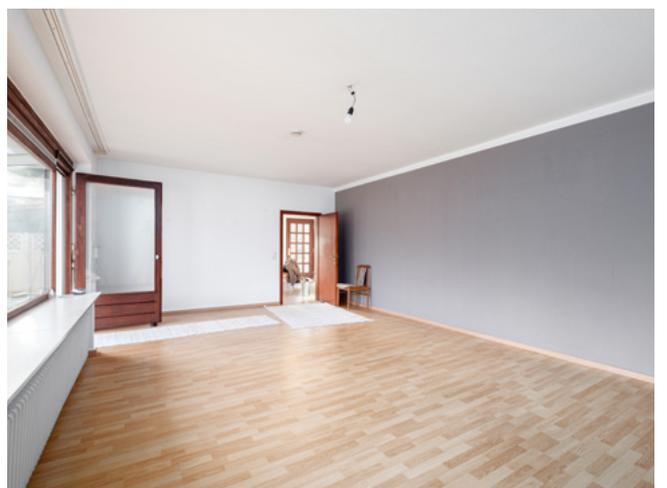
Dieses Ein- oder auch Zweifamilienhaus auf großem Eigenlandgrundstück bietet alle Möglichkeiten für jede Art von Wohnvorhaben. Hier haben sie viel Platz, Ihren individuellen Wohnraum zu verwirklichen, oder aber mit Ihren Eltern (oder Kindern) ein Mehrgenerationenhaus zu begründen. Durch die Aufteilung von EG und DG in zwei Wohneinheiten mit separaten Zugängen bestehen außerdem alle Voraussetzungen für eine Teilvermietung, was eine komfortable Finanzierbarkeit garantiert.

Jede Wohneinheit verfügt über ein Bad und eine Küche. Im EG gibt es zusätzlich noch ein Gäste-WC. Beide Wohneinheiten haben einen Kaminofen. Die außergewöhnlich große Garage befindet sich als Tiefgarage im Haus und ist über dieses natürlich auch zu erreichen.

Überhaupt hält der sehr große Vollkeller enorm viel Fläche für Lagerung, Wasch- und Trockenräume sowie Hauswirtschaft bereit, wäre aber auch geeignet, regenerative Haustechnik, wie Solarthermie-Wasserspeicher, Batteriespeicher usw. mühelos unterzubringen.

Ein besonderes Highlight ist das massive Nebengebäude im Garten, welches außerdem mit Starkstrom ausgestattet ist. Hier kann also beispielsweise eine Sauna oder eine Werkstatt problemlos eingerichtet werden.





# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 01.02.2024

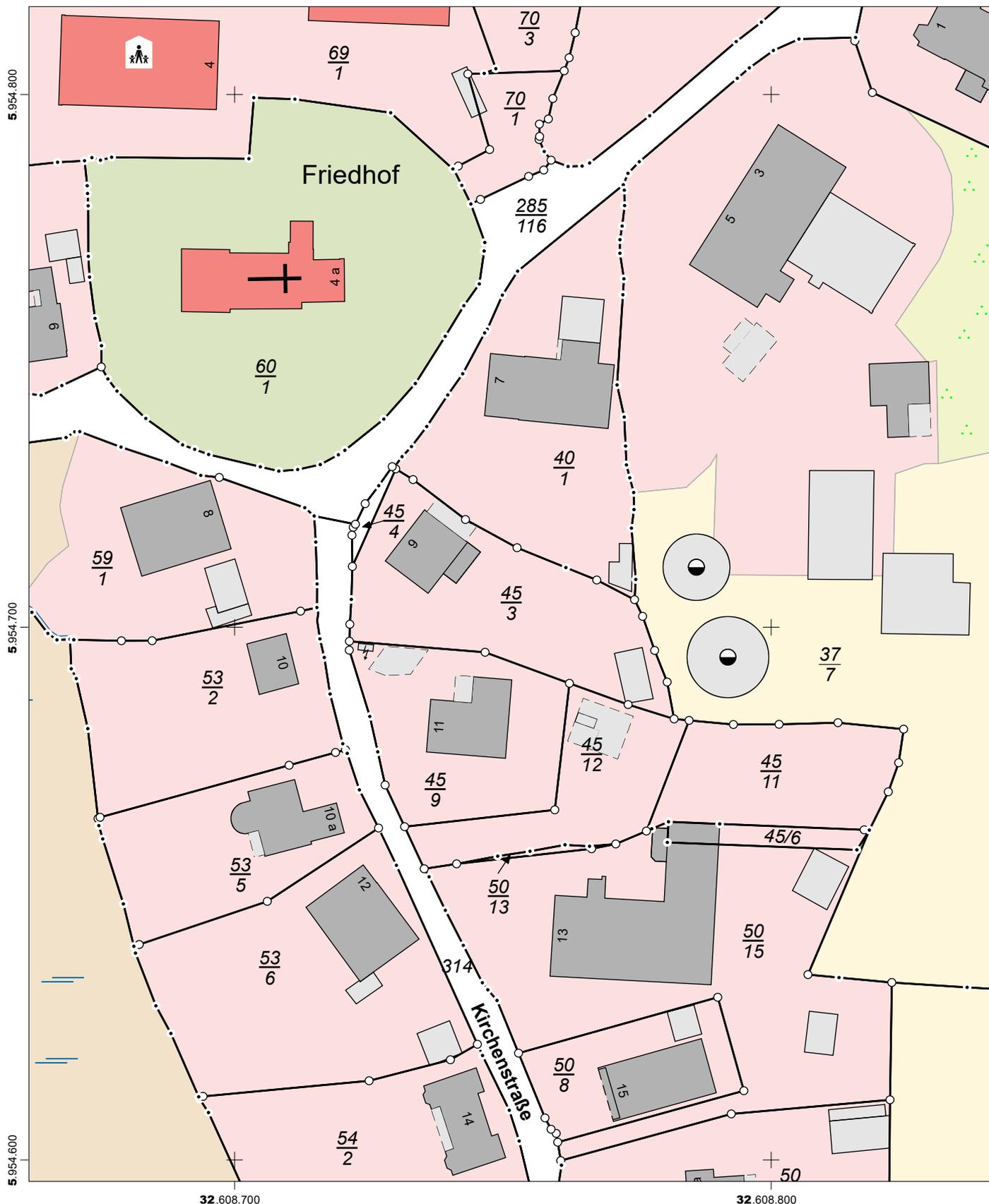
Flurstück: 45/3  
Flur: 6  
Gemarkung: Groß Berkenthin

Gemeinde: Berkenthin  
Kreis: Herzogtum Lauenburg

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt  
Brolingstr. 53 b-d  
23554 Lübeck  
Telefon: 0451 30090-0  
E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVermGeo.landsh.de



32.608.700

32.608.800

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).

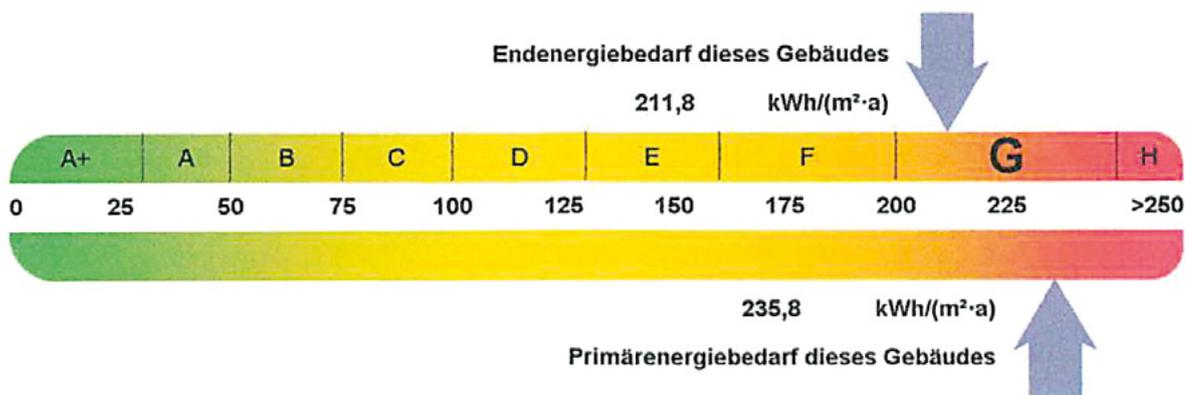




## SANIERUNGSZUSTAND UND ENERGETIK

Das Gebäude erreicht im derzeitigen Zustand die Energieeffizienzklasse G, was es in diesem Bereich modernisierungsbedürftig macht. Die Ölheizung ist voll funktionsfähig, muss aber mittelfristig ersetzt werden. Weitere Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz, wie z.B. eine Erneuerung der Fenster, die Dämmung der Kellerdecke usw. sind angeraten.

Alle weiteren Versorgungsanlagen wie z.B. Leitungssystem und Elektrik sind ebenfalls voll funktionsfähig, haben aber einen ähnlichen Sanierungsstau wie die Heizung.



## FAZIT

Dieses Haus will in einigen Bereichen in die Moderne geholt werden, bietet dafür aber viel Platz für jedes Lebensmodell. Die bereits vorhandene Aufteilung kann leicht aufgehoben werden, oder Grundlage für eine Vermietung sein, um die Finanzierung komfortabel zu gestalten.

Die Lage in der Berkenthiner Kirchenstraße ist malerisch und einmalig schön. Vom Haus selbst können Sie bereits ein Bild machen, indem sie es über unseren 3-D-Rundgang besuchen:

<https://www.finanzmakler-luebeck.de/panorama/berkenthin/>

Eine professionelle, aktuelle Wohnflächenberechnung liegt vor. Ein aktueller Energieausweis liegt vor. Alle finanzierungsrelevanten Daten und Unterlagen werden bereitgestellt.



## KONTAKTDATEN

CS Finanz GmbH & Co. KG  
Ratzeburger Allee 14a  
23564 Lübeck

FON: 0451-160 8450

[info@finanzmakler-luebeck.de](mailto:info@finanzmakler-luebeck.de)

**CS FINANZ**  
GmbH & Co. KG

## INFORMATION

Bei Abschluss eines Maklervertrags mit Provisionsvereinbarung über ein Reihenhaus/Doppelhaus oder ein Einfamilienhaus mit beiden Kaufvertragsparteien (sog. „Doppeltätigkeit“) muss die Provisionshöhe für beide Seiten gleich sein. 2% Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.