

**NESTBAUER
GESUCHT!**
REH als günstige
Gelegenheit für
Familien!

NESTBAUER GESUCHT!

REH als günstige Gelegenheit für Familien!



**Diemengang 1
23569 Lübeck**



KAUFPREIS: 203.000 EUR

ECKDATEN:

Reihenendhaus

Wohnfläche: 127m²

Grundstücksfläche: 425m² (Erbpacht)

Baujahr: 1949 / 1995 (Anbau)

2 Wohnetagen

5 Wohn- und Schlafzimmer

1 Vollbad, 1 Dusch-Bad

Vollkeller

Gaszentralheizung

1PKW Außenstellplatz

KONTAKTDATEN

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

FON: 0451-160 8450

info@finanzmakler-luebeck.de

Machen Sie sich selbst ein Bild und begehnen Sie
das Haus über diesen Link zum 3-D-Rundgang:

<https://finanzmakler-luebeck.de/panorama/diemengang/>

CS FINANZ
GmbH & Co. KG



OBJEKTBSCHREIBUNG

Dieses Reihenendhaus ist die ideale Gelegenheit für Familien mit dem kleinen Geldbeutel, die bereit und in der Lage sind, sich in den Nestbau zu stürzen. Der Sanierungszustand ist in Ordnung, hat aber im Bereich der Elektrik z.T. Anpassungsbedarf. Eine grundlegende Renovierung dagegen ist nötig, bietet den neuen Eigentümern aber andererseits die Möglichkeit, die sehr guten Voraussetzungen dieser Immobilie optimal zu nutzen.

Das Haus wurde ursprünglich 1949 errichtet und 1995 um einen großen Anbau erweitert. Auf zwei Wohnetagen verteilen sich so insgesamt 5 Wohn- und Schlafzimmer, Küche, ein Vollbad sowie ein Dusch-Bad. Das Erdgeschoss besticht vor allem durch das große, helle Wohnzimmer im Anbau, welches über einen Split-Level zum Flur verfügt und dem ein weiteres Zimmer direkt angeschlossen ist, welches z.B. als Essbereich genutzt werden kann. Zur Küche gibt es eine praktische Durchreiche.

Im OG befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein großer Flur, der als weiteres Durchgangszimmer genutzt werden kann. Das Haus hat außerdem einen Vollkeller, in dem sich Wasch- und Lager Räume, Heizungs- und Technischeinrichtungen sowie eines der Bäder befinden. Weiterer Stauraum ist im Dachgeschoss vorhanden.

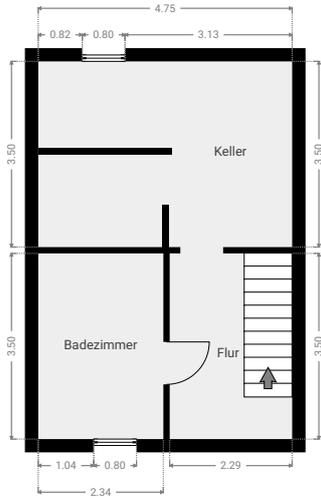
Der Garten hat eine Süd-Ost-Ausrichtung und ist blickdicht eingewachsen. Es gibt einen Außenstellplatz für einen PKW, der sich auch durch eine Wallbox ergänzen lässt.





▼ 1. Untergeschoss

RÄUME: 3

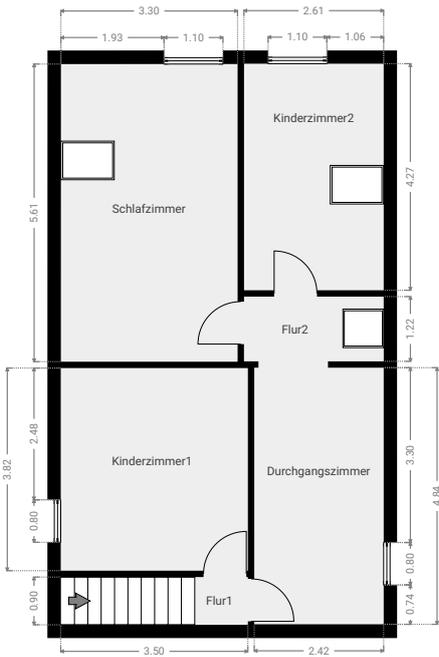


Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der Vertragsbestimmungen der Dr-Geo GmbH.



▼ Dach

RÄUME: 6

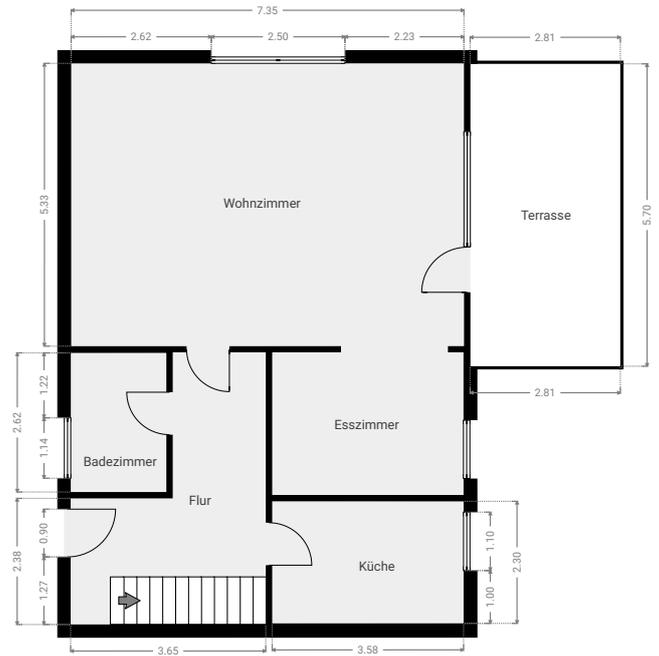


Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der Vertragsbestimmungen der Dr-Geo GmbH.



▼ Erdgeschoss

RÄUME: 5



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der Vertragsbestimmungen der Dr-Geo GmbH.





LAGE

Der Stadtteil Kücknitz ist insgesamt sehr gut angeschlossen und verfügt über alle Einrichtungen der Nahversorgung, außerdem über Schulen, Kindergärten und zahlreiche Arztpraxen.

Über die Bundesstraße 75 besteht eine sehr gute Anbindung an die Naherholungsbereiche der Ostseeküste sowie an die Metropolregion Hamburg. Die Trave mit Ihren Wanderwegen, Badestellen und Naturbuchten ist in unmittelbarer Nähe gelegen.

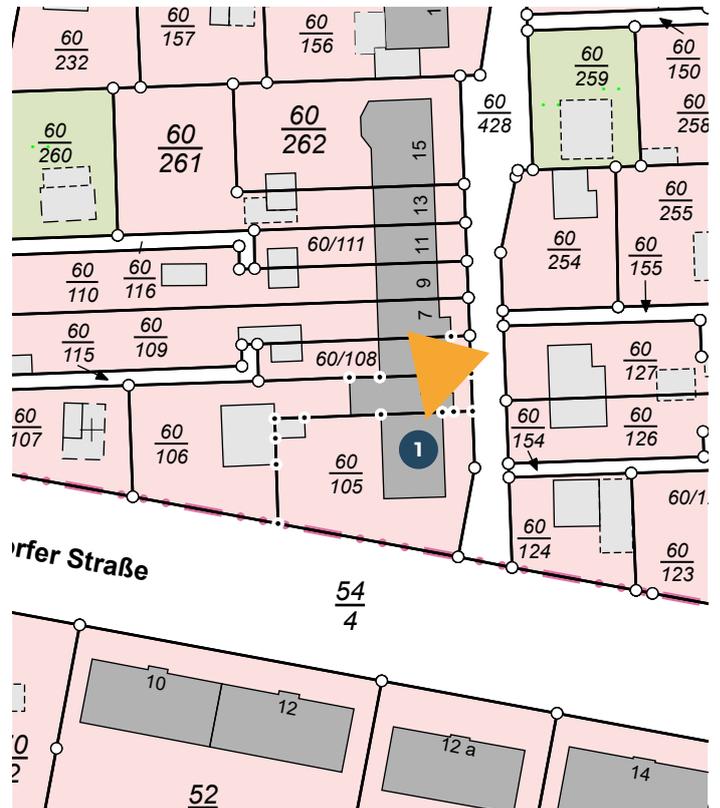
SANIERUNGSZUSTAND UND ENERGETIK

Das Haus wurde in zwei Abschnitten errichtet. Der Altbau 1949 und der Anbau 1995. Alle Gebäudebestandteile inkl. der Heizungsanlage sind ohne Mängel, bei den technischen Anlagen sowie der Elektrik wären kurz- bis mittelfristige Anpassungen empfehlenswert.

Die Gaszentralheizung wurde erst 2017 vollständig erneuert. Das Haus hat eine zweifache Isolierverglasung, die wärmeleitenden Rohre im Keller sind isoliergedämmt.

ERBPACHT:

Bei dem 425m² großen Grundstück handelt es sich um Erbpacht. Der Erbpachtvertrag läuft im Jahr 2047 aus. Ein Angebot zur sofortigen Verlängerung der Erbpacht um weitere 99 Jahre (!) liegt vor. Unter Anrechnung der Restlaufzeit der aktuellen Erbpacht ergäbe sich hierbei ein jährlicher Mischerbpachtzins von lediglich 1.356,58 EUR.



FAZIT

Wer Platz sucht, keinen großen Geldbeutel hat und die Bereitschaft anzupacken mitbringt, der wird bei diesem Haus reich belohnt werden. Mit mittlerem Renovierungsaufwand und ein paar kleineren Sanierungen lässt sich dieses Haus in ein Familienidyll verwandeln, in dem sich alle Träume verwirklichen lassen.

Machen Sie sich selbst ein Bild und begehen Sie das Haus über diesen Link zum 3-D-Rundgang:

<https://finanzmakler-luebeck.de/panorama/die-mengang/>

Eine professionelle, aktuelle Wohnflächenberechnung liegt vor. Ein Energieausweis wird gerade erstellt. 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

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. 2,5% Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisiionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.