

**CHARMANTE  
DOPPELHAUSHÄLFTE  
MIT POTENZIAL  
ZUR ZWEIPARTEIEN-  
NUTZUNG**



# CHARMANTE DOPPELHAUSHÄLFTE MIT POTENZIAL ZUR ZWEIPARTEIEN- NUTZUNG



Kronsforder Allee 99a  
23560 Lübeck



**KAUFPREIS: 499.000,00 EUR**

## ECKDATEN:

Doppelhaushälfte

Wohnfläche: 131,29m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 502m<sup>2</sup>

Baujahr: 1895 / 2008 modernisiert

2 Wohnetagen

3,5 Wohn- und Schlafzimmer

1 Wannenbad, 1 Dusch-Bad

Teilunterkellert

Gaszentralheizung

1 PKW Außenstellplatz

## KONTAKTDATEN

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

FON: 0451-160 8450

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

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

<https://finanzmakler-luebeck.de/panorama/kronsforder-allee/>



## OBJEKTBESCHREIBUNG

Diese charmante Doppelhaushälfte vereint Altbaucharme mit moderner Ausstattung und bietet auf rund 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum für individuelle Lebenskonzepte. Das ursprüngliche Baujahr 1895 verleiht dem Haus Charakter, während die umfassende Modernisierung im Jahr 2008 für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgt.

Das Haus verfügt über zwei Wohnetagen mit insgesamt 3,5 Wohn- und Schlafzimmern, ein modernes Wannenbad sowie ein weiteres Duschbad. Ein Teilkeller bietet praktischen Stauraum. Ein besonderes Highlight:

Die Grundrisstruktur ermöglicht bei Bedarf eine Aufteilung in zwei getrennte Wohneinheiten. So eignet sich das Haus sowohl zur Eigennutzung als großzügiges Einfamilienhaus als auch zur teilweisen Vermietung ideal für Mehrgenerationenkonzepte.

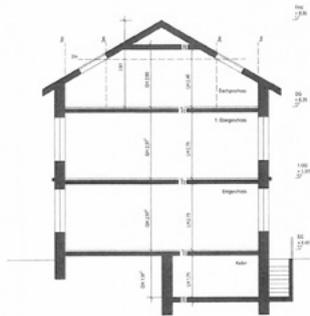
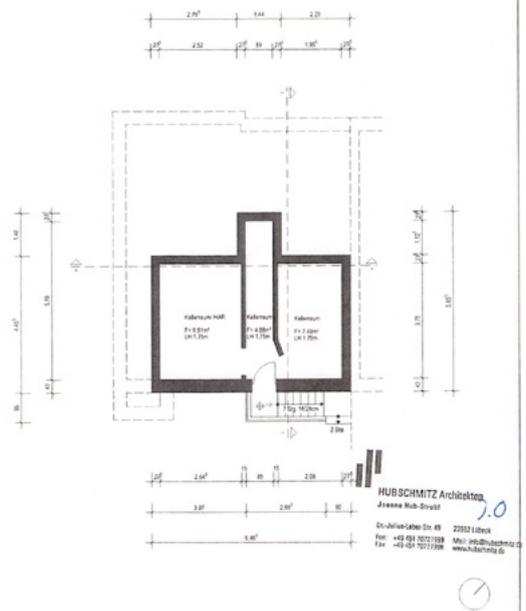
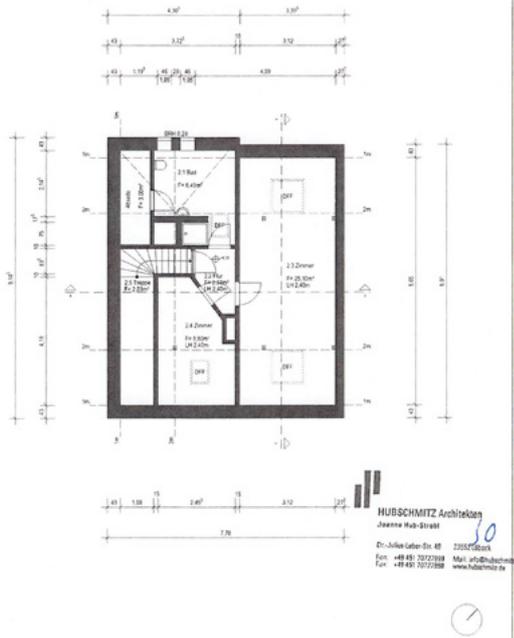
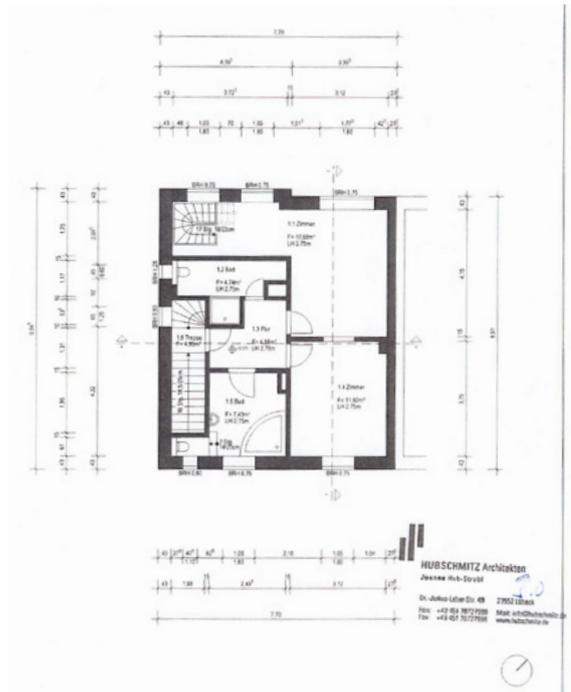
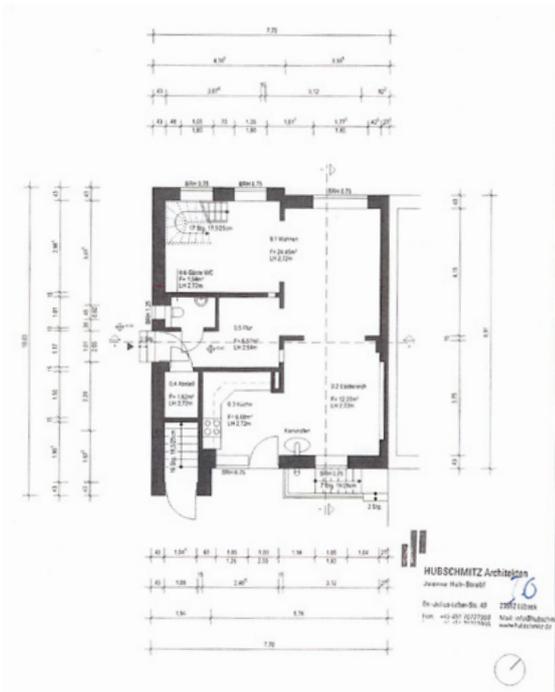
Das ca. 502 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet einen liebevoll angelegten Garten mit viel Charme und Privatsphäre. Der grüne Außenbereich ist ideal für Familien, Hobbygärtner oder entspannte Stunden im Freien – ob beim Grillen, Sonnen oder Spielen.

Besonders hervorzuheben ist die geschützte Terrasse mit Sitzecke, die direkt ans Haus angrenzt – perfekt für gesellige Sommerabende. Ergänzt wird der Außenbereich durch ein praktisches Gartenhaus.

Ein PKW-Stellplatz auf dem Grundstück rundet das Angebot ab.



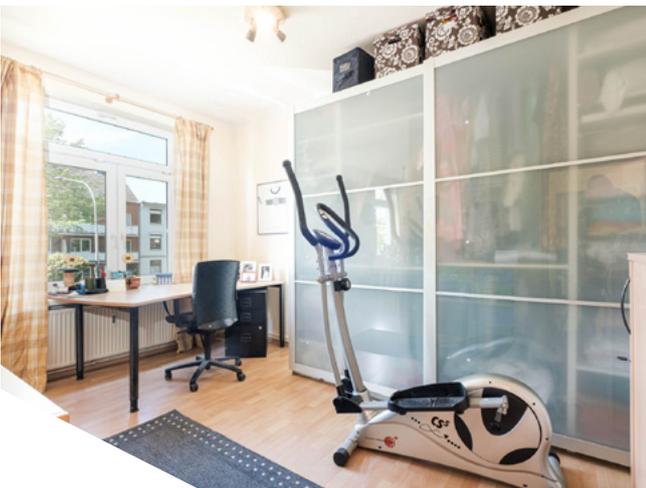




**HUBSCHMITZ Architekten**  
 Jeanne Hub-Strobl  
 Dr.-Julius-Lieber-Str. 49 23032 Lübeck  
 Fon: +49 451 10272398 Mail: info@hubschmitz.de  
 Fax: +49 451 10272399 www.hubschmitz.de



**HUBSCHMITZ Architekten**  
 Jeanne Hub-Strobl  
 Dr.-Julius-Lieber-Str. 49 23032 Lübeck  
 Fon: +49 451 10272398 Mail: info@hubschmitz.de  
 Fax: +49 451 10272399 www.hubschmitz.de



## LAGE

Die Immobilie befindet sich in der Kronsforder Allee im beliebten Stadtteil St. Jürgen – einer ruhigen und grünen Wohngegend südlich der Lübecker Altstadt. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen diesen Standort besonders attraktiv.

In wenigen Minuten erreicht man sowohl die Innenstadt als auch die umliegenden Naherholungsgebiete. Eine ideale Kombination aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Wohnen.

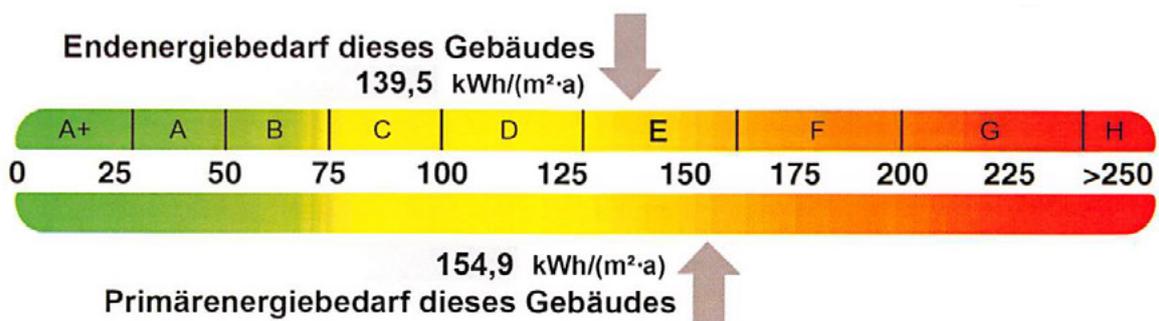


## SANIERUNGSZUSTAND UND ENERGETIK

Das ursprünglich im Jahr 1895 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2008 umfangreich modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Im Rahmen der Sanierung wurden unter anderem Sanitärbereiche, Bodenbeläge, Installationen und technische Anlagen überarbeitet.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Laut vorliegendem Energieausweis hat es die Energieeffizienzklasse E.

Das Haus verfügt über eine klassische Fensterlüftung und keine Klimaanlage. Für Baujahr und Bauweise ist die energetische Qualität solide, dennoch bietet das Gebäude Potenzial für weitere energetische Optimierungen.



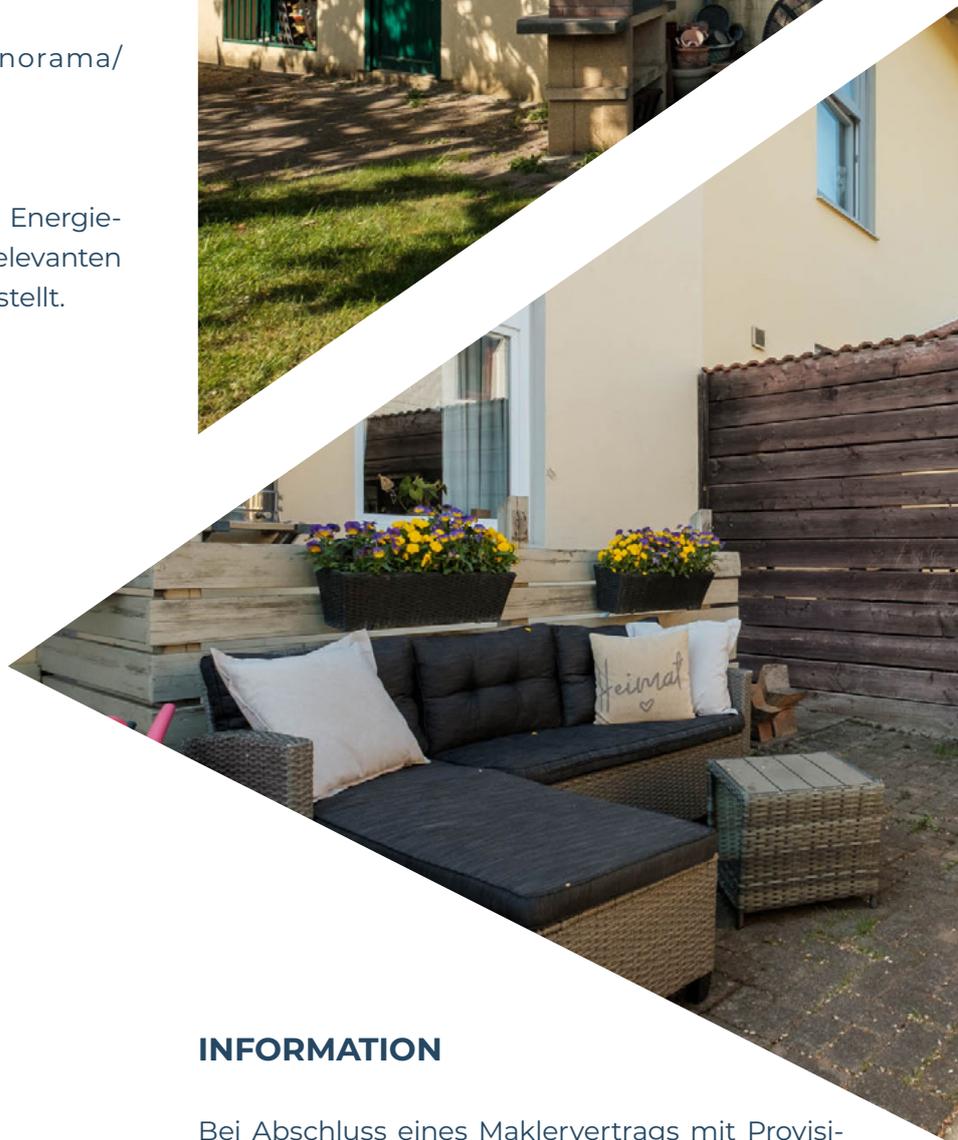
## FAZIT

Ein Haus mit Geschichte – und Zukunft: Dieses liebevoll modernisierte Objekt bietet viel Raum für Familien, flexible Wohnmodelle oder eine durchdachte Kapitalanlage. Die Option zur Teilung in zwei Wohneinheiten schafft zusätzliche Möglichkeiten und eröffnet neue Perspektiven.

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

<https://finanzmakler-luebeck.de/panorama/kronsforder-allee/>

Eine Wohnflächenberechnung und ein Energieausweis liegen 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 eine Eigentumswohnung 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 provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.