



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Herrschaftliche Jugendstilvilla mit großzügiger Gestaltungsfreiheit ,über 500m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KLK_489	<b>Datum:</b>	02.07.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Ort:</b>	23569 Lübeck	<b>Wohnfläche:</b>	289,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	233,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	1.334,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	8,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	6,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	3,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	8,0	<b>Zustand:</b>	Teil/Vollrenovierungsbedürftig

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	625.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,33% inkl. MwSt
---------------	--------------	-------------------	------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2032-07-31
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1993
<b>Wertklasse:</b>	H	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Endenergiebedarf:</b>	409.30 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Lübecker Bucht GmbH	<b>Name:</b>	Timo Klöfkor
<b>Straße:</b>	Bäderstraße 24	<b>Ort:</b>	23626 Ratekau
<b>Telefon:</b>	04504 - 70 77 900	<b>Faxnummer:</b>	04504 - 81 69 699
<b>E-Mail:</b>	luebecker-bucht@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-luebecker-bucht.com



## Infrastruktur:

---

<b>Autobahn A:</b>	1 km	<b>ÖPNV-Haltestelle in :</b>	1 km
<b>Fernbahnhof in :</b>	3 km	<b>Flughafen in :</b>	12 km

## Objektbeschreibung:

---

Willkommen zu einem besonderen Angebot in Lübeck-Kücknitz: Eine bezaubernde Jugendstilvilla aus dem Jahr 1912, das mit seiner historischen Eleganz und großzügigen Gestaltungsfreiheit beeindruckt.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 290 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 233 m<sup>2</sup> eröffnet dieses zweistöckige Haus vielfältige Möglichkeiten. Ideal auch für die große Familie oder eine Mehrgenerationen-Unterkunft. Das Objekt steht auf ca. 1344 m<sup>2</sup> Eigenland-ruhig gelegen in einer Sackgasse mit einem großen und eingewachsenen Grundstück in unmittelbarer Nähe eines Trave-Auslegers.

Ein Vollkeller, zwei Doppel-Garagen und eine Werkstatt runden das Anwesen ab. Damit könnten auch Autoliebhaber hier ihr neues zu Hause finden. Um diese Immobilie in neuem, alten Glanz erscheinen zu lassen, bedarf es noch einige Investitionen durch die neuen Eigentümer. Nutzen Sie diese einmalige Chance, ein Stück Lübecker Geschichte zu erwerben und nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Lassen Sie sich dieses charmante Herrenhaus nicht entgehen. Erkunden Sie das Potenzial dieses Anwesens und verwandeln Sie es in Ihr persönliches Traumdomizil.

Weitere Informationen erhalten Sie in unserem aussagekräftigen Exposé.

Das dann vorliegende Exposé soll Ihnen in knapper Form die wesentlichen Daten des Objektes vermitteln. Die Erfahrung lehrt, daß zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objektes, allein die Besichtigung und das Gespräch mit uns gehört. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung.

Wir wissen auch Ihre Immobilie mehr als zu schätzen!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen?

Mit Ideen, Erfahrung und individuellen Lösungen sind wir für Sie da.

Sprechen Sie uns sehr gerne an!

## Lage:

---

Diese historische und elegante Liegenschaft befindet sich nahe der Trave in unmittelbarer Nähe des Travetunnels und der Autobahn. Von hier aus gelangen Sie schnell in alle Richtungen, Einkaufsmöglichkeiten sind ca. 5 Autominuten entfernt. Die Fahrt zum Ostseebad Travemünde dauert mit dem Auto ca. 10 Minuten. Umliegend ist aber auch ein Teil des Hafengebietes. Sitzen sie abends bei einem Getränk draußen und lauschen den Signalen der Containerschiffe.

Die Hansestadt Lübeck ist Weltkulturerbe und Tor zur Ostsee. Mit ca. 220.000 Einwohnern, nach der Landeshauptstadt Kiel, zweitgrößte Stadt des Bundeslandes Schleswig-Holstein.

Die kreisfreie Stadt grenzt im Osten an die Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern und im Südwesten an die Kreise Stormarn und Herzogtum Lauenburg, die bereits zur Metropolregion Hamburg gehören.

Flächenmäßig ist Lübeck mit rd. 214 Quadratkilometer die größte Stadt des Landes. Die nächstgrößeren Städte sind Hamburg (ca. 65 km südwestlich), Kiel (ca. 78 km nordwestlich) und Schwerin (ca. 68 km südöstlich).

Daneben hat die drittgrößte deutsche Hansestadt ihre Stärken vor allem in den Branchen Gesundheitswirtschaft, Neue Medien, Logistik und Ernährungswirtschaft, die durch ein breites Forschungs- und Hochschulangebot ergänzt werden.

## **Ausstattung:**

---

Die besonderen und umfangreichen Ausstattungsmerkmale erfahren sie in unserem aussagekräftigen Exposé'.

## **Sonstiges:**

---

Nähere Informationen erhalten Sie in unserem aussagekräftigen Exposé.

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren, ausschließlich, auf Aussagen und Informationen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Die Käufercourtage in Höhe von 3,33 % auf den Kaufpreis, inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem, notariellem Kaufvertrag verdient und fällig.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-luebecker-bucht.com](http://www.kensington-luebecker-bucht.com). Eigentümern bieten wir eine Einwertung Ihrer Immobilie an.

Gerne sind wir für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: 04504-70 77 900 erreichbar.

# Bilder

Aussenansicht



Aussenansicht



Aussenansicht



Luftbild



Luftbild



Luftbild





Aussenansicht



Garagenvorplatz



Garagenvorplatz



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Esszimmer





Esszimmer



Diele



Wohnküche



Wohnküche



Wohnküche



Wohnküche



Flur OG



Gäste-WC OG





Flur OG



Zimmer 1 OG



Zimmer 2 OG



Duschbad OG



Duschbad OG



Zimmer 3 OG



Zimmer 3 OG



Vollbad OG



Zimmer DG

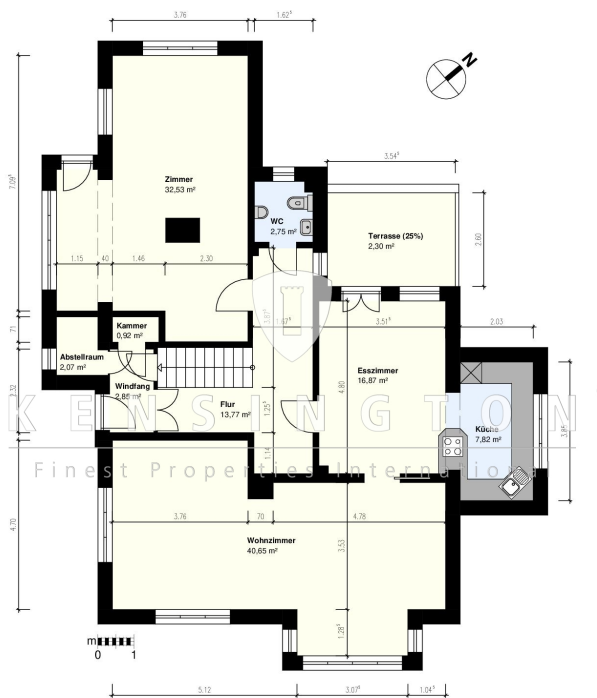


Küche DG



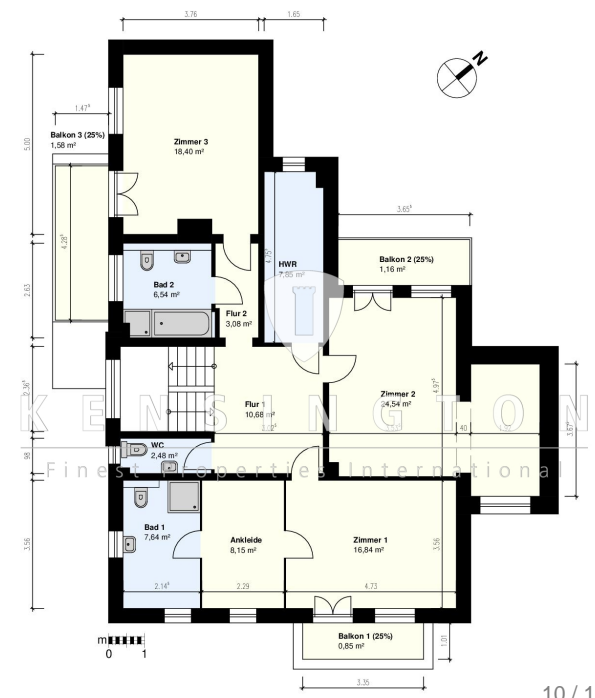
Grundriss EG

Unter der Herrenbrücke 29 - 23569 Lübeck  
Grundriss Erdgeschoss



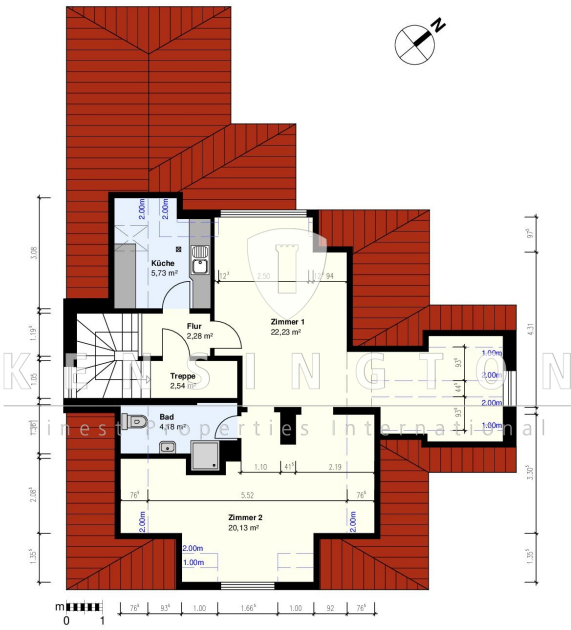
Grundriss OG

Unter der Herrenbrücke 29 - 23569 Lübeck  
Grundriss Obergeschoss



## Grundriss DG

Unter der Herrenbrücke 29 - 23569 Lübeck  
Grundriss Dachgeschoss



## Grundriss KG

Unter der Herrenbrücke 29 - 23569 Lübeck  
Grundriss Kellergeschoss

