

MODERNES 2-FAMILIENHAUS MIT TERRASSE, GROSSEM GARTEN UND 2 GARAGEN IN LÜBBECKE - INNENSTADT

Expose-ID	K2875
Wohnfläche	160,00 m ²
Räume	6
Grundstück	750 m ²
Baujahr	1968

419.900,00 €

Objekt-Beschreibung

Modernes 2-Familienhaus mit Terrasse, großem Garten und 2 Garagen in Lübecke - Innenstadt

Lage:

Sehr gepflegte, zentrale Wohnlage in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße. Fußläufig zur Innenstadt. Kindergarten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar.

Bauweise:

Massive Bauweise mit Vollkeller und Spitzboden (Abstellfläche).

Baujahr 1968. 2013 komplett saniert und renoviert.

Der Garten wurde 2023 neu angelegt/überarbeitet.

2 Garagen mit Abstellmöglichkeiten.

Grundstück:

Ca. 750 m² Grundstücksfläche. Gepflasterte Zufahrt. Garten mit Rasenfläche und Terrasse.

Gemeinschaftliche Gartennutzung der beiden Mietparteien.

Wohnfläche:

Ca. 160 m² Wohnfläche über 2 Etagen zzgl. Spitzboden und Vollkeller.

4 Kellerräume, 1 sep. Kellerraum für Waschmaschine und Trockner.

Aufteilung:

Erdgeschoss - ca. 80 m²:

Großzügiges und helles Wohn-/Esszimmer mit integriertem Küchenbereich und Zugang zur Süd-/Westterrasse, 2 Schlafzimmer, modernes Badezimmer und Flur.

Obergeschoss - ca. 80 m² (keine Schrägen):

Großzügiges und helles Wohn-/Esszimmer mit integriertem Küchenbereich, 2 Schlafzimmer, modernes Badezimmer und Flur.

Spitzboden - ca. 50 m²:

Als Abstellfläche mit Geschossdeckendämmung versehen.

Kellergeschoss:

4 Kellerräume, Waschkeller (mit sep. Anschlüssen für 2 Wohneinheiten), Heizungskeller, Flur und Ausgang zum Garten. Die gesamte Kellerdecke wurde 2023 gedämmt (100 mm).

Ausstattung

Das Gebäude wurde 2013 komplett kernsaniert:

2 separate Gasbrennwertheizungen mit Warmwasseraufbereitung (Viessmann), sep. Kalt- und Warmwasseruhren je Wohneinheit. Heizkörper, Fußbodenheizung in den Bädern. 9 cm Holraumdämmung (Knauf Wärmeleitgruppe 0,35), Geschossdeckendämmung.

Alle Leitungen, Elektroleitungen, Wasser- und Abwasserleitungen etc. von 2013, Fassade neu gestrichen.

Moderne und hell geflieste Bäder mit Wanne, ebenerdiger Dusche, Waschbecken mit Unterschrank, WC, Handtuchheizkörper und Fenster.

Weißer 2-fach-Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden. Im EG große Hebe-Schiebetür zur Terrasse.

Moderne Innentüren. Sonnige Süd-/Westterrasse im Erdgeschoss. Sat-Anlage.

Badezimmer mit Bodenfliesen, alle anderen Räume mit hellem Laminatboden.

Die Wohnung im OG ist mit einer hochwertigen Nolte Einbauküche ausgestattet, neue Einbauküche (2024) im OG.

Sonstiges:

Der Energieausweis ist in Erstellung.

Beide Einheiten sind langfristig vermietet.

Mieteinnahmen:

Jährlich € 22.845,- inkl. Einbauküchen und Garagen/Pkw-Stellplätzen.

Monatliche Nebenkostenvorauszahlung je Einheit ca. € 80 für Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Abfallbeseitigung, Schornsteinfeger, Grundsteuer, Versicherung, und Gemeinschaftsstrom.

Die Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom rechnen die Mieter mit den zuständigen Versorgungswerken ab.

Kaufpreis:

€ 419.900,-

Käufercourtage:

4,76 % des Kaufpreises inkl. 19 % MwSt.

Alle Angaben erfolgen durch den Verkäufer, für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Bei den Flächenangaben handelt es sich um ca. Angaben. Irrtümer und Auslassungen bleiben vorbehalten.

Beschreibung der Lage

Sehr gepflegte, zentrale Wohnlage in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße. Fußläufig zur Innenstadt. Kindergarten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar.

Nebenkosten

4,76 % des Kaufpreises inkl. 19 % MwSt.



Modernes 2-Familienhaus mit Terrasse, großem Garten und 2 Garagen in Lübecke - Innenstadt



Modernes 2-Familienhaus mit Terrasse, großem Garten und 2 Garagen in Lübecke - Innenstadt



Modernes 2-Familienhaus mit Terrasse, großem Garten und 2 Garagen in Lübecke - Innenstadt



Wohnung EG



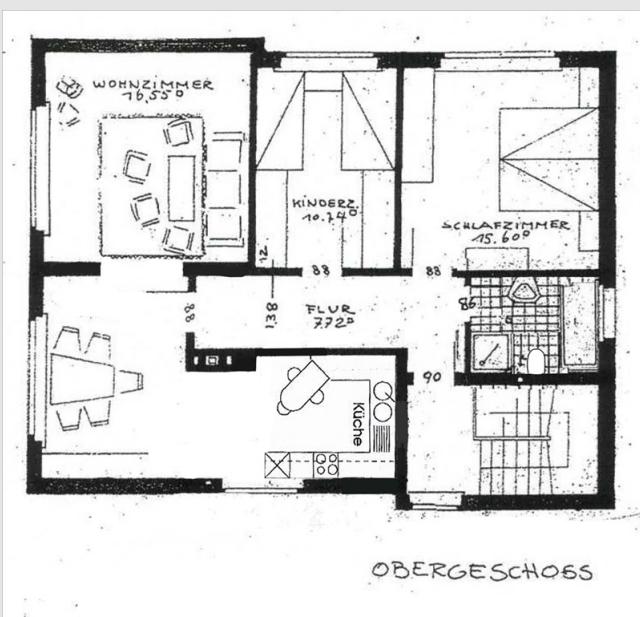
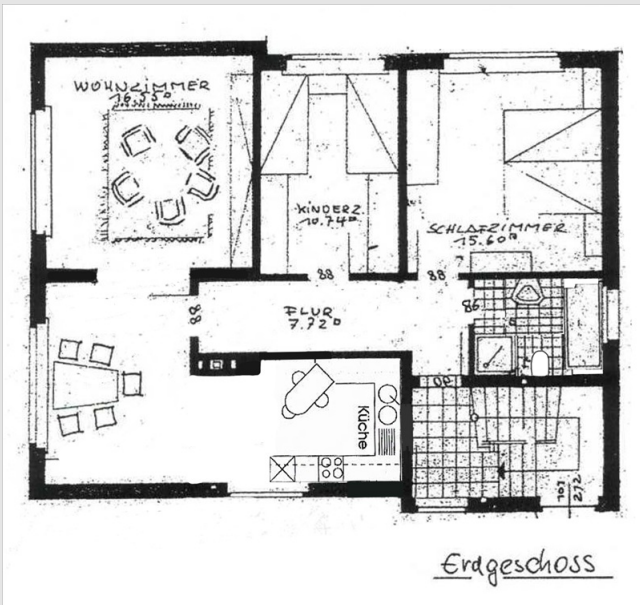
Wohnung EG



Wohnung EG



Obergeschoss - Neue Küche



Modernes 2-Familienhaus mit Terrasse, großem Garten und 2 Garagen in Lübbecke - Innenstadt