

Stockelsdorf

# Solides Einfamilienhaus mit Balkon & Garage in gefragter Lage mit Potenzial

Objektnummer: 24169026



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 766 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24169026                  |
| Wohnfläche   | ca. 120 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 3                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Baujahr      | 1977                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 485.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise              | Fertigteile                                                               |
| Ausstattung           | Terrasse, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 195.30 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 04.06.2034     | Energie-Effizienzklasse     | F                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2003              |

Objektnummer: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0451 - 88 18 322 0**

Shop Bad Schwartau | Lübecker Straße 1 | 23611 Bad Schwartau | [bad.schwartau@von-poll.com](mailto:bad.schwartau@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

[www.von-poll.com/bad-schwartau](http://www.von-poll.com/bad-schwartau)



Objektnummer: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus, welches 1977 erbaut wurde, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine kleine Familie oder ein Paar. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und wartet darauf, mit neuem Leben gefüllt und individuell gestaltet zu werden. Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 766 m<sup>2</sup>, welches sowohl einen Vorgarten zur Straßenseite als auch einen großen Gartenbereich hinter dem Haus umfasst. Hier befindet sich eine überdachte Terrasse, die sich ideal für gemütliche Stunden im Freien eignet. Im Erdgeschoss empfängt Sie eine einladende Atmosphäre. Die charaktervolle, holzvertäfelte Küche ist ein echtes Herzstück des Hauses - mit einer gemütlichen Sitzgelegenheit für das morgendliche Frühstück und einem direkten Blick und Zugang zum wunderschön angelegten Garten. Direkt angrenzend befindet sich der großzügige Essbereich, der harmonisch in das lichtdurchflutete Wohnzimmer übergeht. Von hier aus haben Sie Zugang zu einer weitläufigen, sonnigen Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Ein frisch renoviertes, helles Gästebad komplettiert das Erdgeschoss. Eine klassische Holzterrasse führt Sie ins Obergeschoss, wo Sie neben einem außergewöhnlich großzügigen Schlafzimmer ein weiteres helles Zimmer vorfinden. Dieses vielseitig nutzbare Zimmer eignet sich perfekt als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer. Das Elternschlafzimmer besticht durch ein besonderes Highlight: ein geschmackvoll gestalteter Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne lädt zum Verweilen ein. Das Schlafzimmer selbst bietet zudem genügend Raum, um bei Bedarf zwei separate Kinderzimmer zu gestalten - ideal für wachsende Familien. Das zweite moderne Badezimmer auf dieser Etage wurde ebenfalls hochwertig renoviert. Der über eine ausklappbare Treppe zugängliche Spitzboden ist teilweise ausgebaut und verfügt über ein bodentiefe Fenster. Mit der Option zur Installation einer festen Treppe und weiterem Ausbau bietet dieser Bereich zusätzliches Entwicklungspotential für Ihre individuellen Wohnwünsche. Der Keller des Hauses bietet zusätzlichen Stauraum und Platz für eventuelle Hobbys oder Hauswirtschaft. Eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2003 sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung im Haus. Der liebevoll gestaltete Vorgarten bildet bereits einen einladenden ersten Eindruck. Der großzügige, gepflegte Garten hinter dem Haus bietet gleich zwei attraktive Außenbereiche: direkt von der Küche aus gelangen Sie zu einer lichtdurchfluteten, überdachten Terrasse, die eine perfekte Verbindung von Sonnengenuss und Wetterschutz bietet. Zusammen mit der großzügigen Wohnzimmerterrasse entstehen so vielfältige Möglichkeiten, die Gartengestaltung zu genießen. Ein solides Gartenhaus bietet praktischen Stauraum für Gartenmöbel und Geräte. Für Fahrzeuge steht eine Garage zur Verfügung sowie 2-3 zusätzliche Freiplätze direkt vor der Garage auf dem Grundstück. Die Lage des Hauses kombiniert eine

angenehme Wohngegend mit der Nähe zu wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Die zentrale Lage ermöglicht eine gute und schnelle Anbindung an Geschäfte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Das Einfamilienhaus bietet potenziellen Käufern die Gelegenheit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und einen individuellen Wohnraum zu verwirklichen. Grundstück und Wohnfläche bieten ein hohes Maß an Flexibilität für zukünftige Entwicklungen und Anpassungen. Käufer, die bereit sind, in die Modernisierung zu investieren, können hier ein ansprechendes Zuhause schaffen. Diese gepflegte Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige Bausubstanz und bietet die perfekte Grundlage für Ihre individuellen Wohnträume - ob als gemütliches Eigenheim für ein Paar, großzügiges Familiendomizil oder als Alterswohnsitz mit allen Annehmlichkeiten auf einer Ebene. Erleben Sie selbst den besonderen Charme dieses Hauses! Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung. Die Informationslage zur Historie des Hauses ist aufgrund durch Erbfolge überschaubar - wir bitten um Verständnis! Hier gelangen Sie zum virtuellen 360-Grad-Rundgang: <https://tour.ogulo.com/b3Br> Wir freuen uns auf Ihren Anruf, um Ihnen dieses Haus persönlich präsentieren zu können!



Objektnummer: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

## Ausstattung und Details

- \* Einfamilienhaus
- \* Baujahr 1977
- \* vollständig unterkellertes Bau mit hochwertig gefliesten Kellerräumen
- \* 3 Zimmer
- \* großzügiges Elternschlafzimmer im Obergeschoss mit Teilungspotential
- \* zusätzliches helles Zimmer im Obergeschoss, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- \* ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* teilweise ausgebauter Spitzboden mit bodentiefem Fenster und Ausbaupotential
- \* ca. 766 m<sup>2</sup> Grundstück (Eigenland)
- \* Vorgarten gen Straße
- \* geschmackvoll gestalteter Balkon am Schlafzimmer mit Blick ins Grüne Richtung Vorgarten
- \* großer Gartenbereich hinter dem Haus mit großzügiger überdachter Sonnenterrasse
- \* wohnliche Küche mit Essbereich und Zugang zur überdachten, hellen Gartenterrasse mit Einbauküche
- \* helles renoviertes Gästebad im EG mit Handtuchheizkörper & Fenster
- \* helles renoviertes Duschbad im OG mit Handtuchheizkörper & Fenster
- \* Holztüren & Holzzargen sowie Holztreppe vom EG zum OG
- \* Teppichboden, Laminat & Fliesen als Bodenbelag
- \* elektrische Außenrollläden an den meisten Fenstern
- \* Fenster 2fach verglast, überwiegend aus 2010, Holzrahmen
- \* Kamin im Wohnzimmer
- \* Solides Gartenhaus für Gartenmöbel und -geräte
- \* Dachboden
- \* Keller
- \* Gaszentralheizung aus 2003
- \* Garage
- \* Garage und 2-3 Freiplätze für PKW auf dem Grundstück

**Objektnummer: 24169026 - 23617 Stockelsdorf**

## Alles zum Standort

Die zentrale Lage in Stockelsdorf verbindet ruhiges Wohnen mit der Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Die Gemeinde Stockelsdorf, mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur, liegt unmittelbar vor den Toren der alten Hansestadt Lübeck und in direkter Nachbarschaft zum Kurheilbad Bad Schwartau. Ein idealer Wohnort. Genießen Sie die schöne Landschaft Ostholsteins und die nahegelegene Ostsee. Die Autobahnen A1 und A 20 sind schnell zu erreichen. Busse bringen Sie bequem in die umliegenden Städte und Gemeinden sowie zum Lübecker Hauptbahnhof.

Objektnummer: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 195.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die  
Energieeffizienzklasse ist F.



Objektnummer: 24169026 - 23617 Stockelsdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Claus

---

Lübecker Straße 1 Bad Schwartau  
E-Mail: [bad.schwartau@von-poll.com](mailto:bad.schwartau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)