



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Luxuriöses Reetdachhaus in traumhafter Alleinlage - Ihr privates Paradies im Grünen



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KLK_496	<b>Stand vom:</b>	05.08.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Ort:</b>	23560 Lübeck	<b>Wohnfläche:</b>	248,47 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	11.123,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	6,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0	<b>Zustand:</b>	Modernisiert

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,33 inkl. MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2026-04-07
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1984
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befeuerung:</b>	Oel
<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL	<b>Endenergiebedarf:</b>	112.14 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Lübecker Bucht GmbH	<b>Name:</b>	Christian Nieselke
<b>Straße:</b>	Bäderstraße 24	<b>Ort:</b>	23626 Ratekau
<b>Telefon:</b>	0162-9603987	<b>Faxnummer:</b>	04504 - 81 69 699
<b>E-Mail:</b>	christian.nieselke@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Exklusives Wohnen auf ca. 248 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet dieses in 1984 erbaute Architektenhaus unter Reet.

Auf insgesamt 11.123 m<sup>2</sup> Eigenland, das sich in 2.028 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche sowie 9.095 m<sup>2</sup> Ackerland unterteilt, besticht diese besondere Immobilie vor allem durch Ihre Alleinlage.

Das Haupthaus wurde 1984 erbaut, stetig modernisiert und bietet mit seiner hochwertigen Ausstattung einen besonderen Wohnkomfort. 2002 wurde der vor allem technisch funktionsreiche Wintergarten ergänzt und verbindet so eindrucksvoll Haus und Natur.

In 2005 wurde, auf der ebenfalls aus dem Jahre 1984 errichteten Garage, das Dachgeschoss ausgebaut und in Wohnraum umgewandelt. Dieser Teil bietet auch die Möglichkeit eines abgetrennten Wohnbereiches bzw. einer Einliegerwohnung. Zudem wurde die Garage in 2017 zu einem Empfangsbereich mit Aufenthaltsraum verändert, was aber auch rückbaufähig ist.

Insgesamt glänzt das Haus durch eine ganz besondere, offene Raumgestaltung. Diese beginnt bereits im Eingangsbereich mit hohen Decken und einer offenen Galerie. Zudem fallen Ihnen sofort die weißen Türen und die spezielle Holztreppe auf.

Überall finden Sie hochwertige Materialien vor und Sie können sich über viele Highlights freuen.

Aktuell besitzt das Haus 6 Zimmer mit 3 Schlafzimmern, was jedoch absolut wandelbar ist.

Für nähere Informationen fordern Sie gerne unser aussagekräftiges Exposé an.

## Lage:

---

Die Liegenschaft befindet sich im Stadtbezirk Reecke der Hansestadt Lübeck und liegt zwischen den Orten Hamberge und Klein Wesenberg unweit der Trave.

Von Hamberge aus kommend, fahren Sie über die malerische Travebrücke, vorbei an Feldern und genießen schon während Ihrer Anfahrt eine traumhafte Natur.

Das Objekt liegt südwestlich, nur ca. 12 km von der Lübecker Altstadt entfernt. Zudem ist die Anschlussstelle Reinfeld nur ca. 7,9 km entfernt, sodass Sie auch die Hansestadt Hamburg und die Ostsee schnell erreichen.

In nur ca. 5,4 km soll bereits zum Fahrplanwechsel im Dezember 2023 ein neuer Bahnhofpunkt für die Regionalexpress-Linien RE 8 und RE 80 (Lübeck Travemünde Strand - Hamburg) mit Anschluss an das Liniennetz des

Stadtverkehrs Lübeck entstehen. Dazu werden auf der Höhe des Oberbüssauer Weges ein Bahnhaltelpunkt an der Bahnstrecke Lübeck – Hamburg sowie auf der Brücke Bushaltestellen mit direktem, barrierefreiem Zugang zu den Bahnsteigen geplant. (Quelle: HL-live)

U.a. HL-live berichtete hier ausführlich:  
<https://www.hl-live.de/text.php?id=150119>

Die Hansestadt Lübeck ist mit ca. 220.000 Einwohnern, nach der Landeshauptstadt Kiel, zweitgrößte Stadt des Bundeslandes Schleswig-Holstein. Flächenmäßig ist Lübeck mit rd. 214 Quadratkilometern sogar die größte Stadt des Landes. Auch als Königin der Hanse bekannt, zeichnet Lübeck vor allem ein unvergleichliches Panorama mit 7 Kirchtürmen aus. Fast 100 verwinkelte Gänge und wunderschöne Stiftshöfe und natürlich das weltbekannte Holstentor machen die Stadt zu etwas ganz Besonderem. Seit 1987 zählt Lübeck zudem zum UNESCO Welterbe.

Wirtschaftliche Bedeutung erlangt die offizielle Universitätsstadt vor allem durch die renommierte Universität zu Lübeck, als eine der am besten bewerteten Universitäten im deutschsprachigen Raum. Die Medizin erreichte im CHE-Ranking den 1. Platz, Informatik und Molecular Life Science sind auf dem 2. Platz zu finden. Darüber hinaus kooperiert die Universität eng mit internationalen, aber auch regionalen Forschungseinrichtungen und Unternehmen.

Zusätzlich hat die drittgrößte deutsche Hansestadt ihre weiteren Stärken vor allem in den Branchen Gesundheitswesen, Neue Medien, Ernährungswirtschaft, Logistik und Maschinenbau. Die Stadt an der Trave war lange Zeit sogar die wichtigste Handelsstadt Nordeuropas. Lübeck ist zudem bekannt für seine zwei Literaturnobelpreisträger Thomas Mann und Günter Grass sowie für den Friedensnobelpreisträger Willy Brandt, die heute noch das kulturelle Leben der Stadt prägen.

## **Ausstattung:**

---

Alles zur Ausstattung dieser Immobilie erfahren Sie in unserem aussagekräftigen Exposé.

## **Sonstiges:**

---

Weitere Informationen erhalten Sie im ausführlichen Exposé dieser Immobilie.

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, notariellen Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

## Bilder

Rückansicht - Südterrasse



Rückansicht - Kleine Terrasse



Vorderansicht



Rückansicht



EG - Diele



EG - Bad



EG - Wohnzimmer



EG - Wohnzimmer



EG - Wohnzimmer



EG - Küche



EG - Wintergarten



EG - Wintergarten



DG Galerie



DG - Galerie



DG - Bad 1



DG - Büro



DG - Schlafzimmer 1



DG - Ankleidezimmer



DG - Bad 2



DG - Bad 2



DG - Küche



DG - Küche



DG - Bad 3



DG - Bad 3

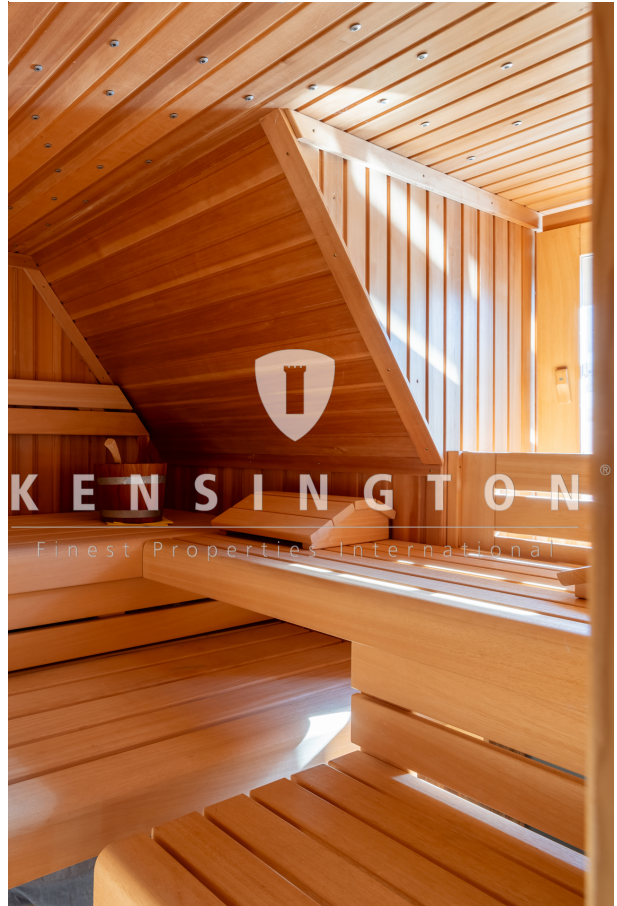




DG - Schlafzimmer 2



DG - Sauna



EG - Empfang



EG - Aufenthaltsraum



Luftaufnahme



Weide



Erdgeschoss



**LEGENDE**

- 01 Diele - 20,32 m<sup>2</sup>
- 02 Garderobe - 3,53 m<sup>2</sup>
- 03 Bad - 3,84 m<sup>2</sup>
- 04 Wohnen/Essen - 59,22 m<sup>2</sup>
- 05 Küche - 15,33 m<sup>2</sup>
- 06 Wintergarten - 22,60 m<sup>2</sup>
- 07 Abstellraum - 7,59 m<sup>2</sup>
- 08 Geräte - 7,80 m<sup>2</sup>
- 09 Heizung/Wasser - 11,33 m<sup>2</sup>
- 10 WC - 2,23 m<sup>2</sup>
- 11 Aufenthaltsraum/Empfang - 26,38 m<sup>2</sup>
- 12 Terrasse
- 13 Stellplatz

Dachgeschoss



**LEGENDE**

- 01 Galerie - 7,55 m<sup>2</sup>
- 02 Flur - 3,70 m<sup>2</sup>
- 03 Bad 1 - 3,24 m<sup>2</sup>
- 04 Schlafzimmer 1/Ankleide - 26,51 m<sup>2</sup>
- 05 Büro - 8,19 m<sup>2</sup>
- 06 Küche - 12,05 m<sup>2</sup>
- 07 Lüftung
- 08 Bad 2 - 6,17 m<sup>2</sup>
- 09 Flur - 9,66 m<sup>2</sup>
- 10 Schlafzimmer 2 - 11,99 m<sup>2</sup>
- 11 Schlafzimmer 3 - 13,46 m<sup>2</sup>
- 12 Sauna - 5,48 m<sup>2</sup>
- 13 Bad 3 - 4,30 m<sup>2</sup>
- 14 Abstellraum

EG - Wohnzimmer



EG - Küche



DG - Küche



Schmidt - Nieselke

