Lübz

bezugsfertig, top gepflegtes Stadthaus im Herzen von Lübz, mit großem Garten, für die große Familie

Objektnummer: 26411031



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m^2 • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 649 m^2

Objektnummer: 26411031 - 19386 Lübz

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

Objektnummer: 26411031 - 19386 Lübz

Auf einen Blick

Objektnummer	26411031
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1910
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	199.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 26411031 - 19386 Lübz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	144.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 26411031 - 19386 Lübz

Die Immobilie





Objektnummer: 26411031 - 19386 Lübz

Die Immobilie





Objektnummer: 26411031 - 19386 Lübz

Die Immobilie





Objektnummer: 26411031 - 19386 Lübz

Die Immobilie





Objektnummer: 26411031 - 19386 Lübz

Die Immobilie





Objektnummer: 26411031 - 19386 Lübz

Die Immobilie





Objektnummer: 26411031 - 19386 Lübz

Die Immobilie





Objektnummer: 26411031 - 19386 Lübz

Die Immobilie





Objektnummer: 26411031 - 19386 Lübz

Die Immobilie





Objektnummer: 26411031 - 19386 Lübz

Die Immobilie





Objektnummer: 26411031 - 19386 Lübz

Die Immobilie





Objektnummer: 26411031 - 19386 Lübz

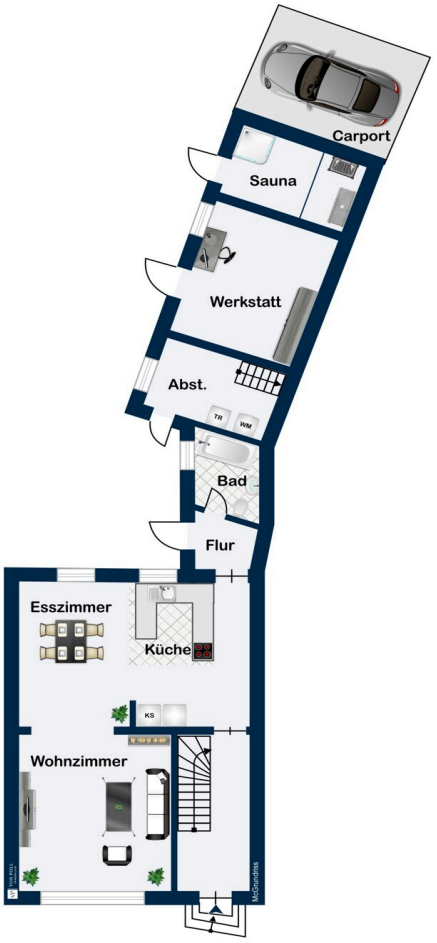
Die Immobilie

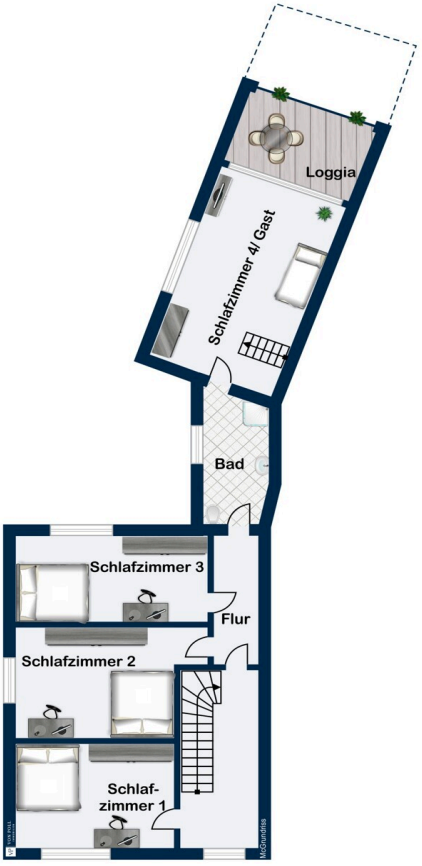




Objektnummer: 26411031 - 19386 Lübz

Grundrisse




Loggia
Schlafzimmer 4/ Gast
Bad
Schlafzimmer 3
Flur
Schlafzimmer 2
Schlaf-
zimmer 1



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26411031 - 19386 Lübz

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause mit Charakter, Platz für die Familie und vielen Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung.

In zentraler Lage von Lübz präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als vielseitiges Zuhause mit individuellem Charme und einem überraschend großzügigen Raumangebot. Das ursprünglich um 1910 errichtete Haus wurde 1989 umfassend generalsaniert und aufgestockt und erhielt in diesem Zuge im Wesentlichen seine heutige Grundrissgestaltung. Zwischen 2003 und 2013 wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, sodass sich die Immobilie heute als gepflegtes Wohnhaus mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten präsentiert.

Auf rund 130 m² Wohnfläche und einem ca. 649 m² großen Grundstück verbindet das Haus klassischen Wohncharakter mit praktischen Erweiterungen und individuellen Rückzugsbereichen. Neben den Wohn- und Schlafräumen im Haupthaus bieten der ausgebaute Spitzboden sowie der Anbau zusätzliche Möglichkeiten, Wohnen, Arbeiten und Freizeit miteinander zu verbinden. Besonders für Familien mit Kindern und Jugendlichen eröffnet die durchdachte Aufteilung interessante Perspektiven.
Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass die Räume nicht ausschließlich klassisch voneinander getrennt sind, sondern durch offene Übergänge und charmante Gestaltungselemente miteinander verbunden werden.

Im Erdgeschoss bildet der Wohnbereich das Herzstück des Hauses. Die offen gestaltete Küche geht in den angrenzenden Essbereich über, wobei ein dekoratives Holzständerwerk die beiden Bereiche auf angenehme Weise voneinander abgrenzt. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre. Auch im Küchenbereich fällt viel Tageslicht ein, sodass selbst alltägliche Handgriffe am Spülbereich von einem schönen Lichteinfall begleitet werden.
Vom Essbereich aus gelangt man direkt in das Wohnzimmer. Eine breite Schiebetür ermöglicht es, beide Bereiche bei Bedarf voneinander zu trennen oder großzügig miteinander zu verbinden. Dadurch lässt sich die Raumgestaltung flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen. Das Holzständerwerk und die offene Verbindung der Räume verleihen dem Wohnbereich einen gemütlichen, individuellen Charakter.
Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein modernes Badezimmer mit Fenster und Badewanne. Das Bad präsentiert sich gepflegt, ist gefliest und kann unmittelbar genutzt werden. Über einen kleinen Flur besteht zudem ein weiterer Zugang hofseitig nach draußen, der den Alltag praktisch ergänzt.

Im Obergeschoss des Haupthauses stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung. Ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsbereich – die Räume

lassen sich vielseitig nutzen und bieten auch einer Familie mit mehreren Kindern ausreichend Gestaltungsspielraum. Ein weiteres Badezimmer mit ebenerdiger Dusche ergänzt diese Etage. Auch hier präsentiert sich die Ausstattung in einem gepflegten Zustand.

Eine besondere Erweiterung des Raumangebots bildet der Anbau. Im Obergeschoss befindet sich ein großzügiger zusätzlicher Raum, der sich beispielsweise als Jugendzimmer, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsort eignet. Durch die etwas abgesetzte Lage entsteht ein Bereich, der mehr Eigenständigkeit und Privatsphäre ermöglicht. Ein separater Zugang über eine Treppe nach draußen unterstreicht diesen besonderen Charakter. Ein echtes Highlight in diesem Bereich stellt die eingezogene Loggia dar. Von hier aus eröffnet sich Ihnen ein schöner Blick in den grünen Garten und auf das begrünte Dach des Carports. Der geschützte Außenbereich lädt dazu ein, den Tag in Ruhe ausklingen zu lassen und den Blick über das Grundstück schweifen zu lassen. Gerade für Jugendliche, die sich einen eigenen Bereich wünschen, oder für Gäste bietet dieser Teil des Hauses besondere Möglichkeiten.

Auch die weiteren Flächen des Anbaus wissen zu überzeugen. Im Erdgeschoss befindet sich eine separate Werkstatt, die sich hervorragend für handwerkliche Tätigkeiten, kleinere Reparaturen oder die Aufbewahrung von Werkzeug eignet. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen separaten Saunaraum, der insbesondere in der kühleren Jahreszeit einen zusätzlichen Freizeit- und Erholungswert bietet.

Weitere Nutzfläche steht im ausgebauten Spitzboden des Haupthauses zur Verfügung. Die vollständig holzvertäfelten Dachschrägen verleihen dem Raum eine warme, behagliche Atmosphäre. Drei Dachfenster bringen Tageslicht in den Bereich. Durch die vorhandene Stehhöhe und die vielseitigen Stellmöglichkeiten lässt sich diese Etage beispielsweise als Schlafzimmer, Hobbyraum, Arbeitszimmer, Lesezimmer oder zusätzlicher Rückzugsort gestalten. Auch ein Bett, ein Schreibtisch und größere Schrankmöbel finden hier Platz. Die Nutzungsmöglichkeiten richten sich nach den baulichen und gegebenenfalls geltenden rechtlichen Voraussetzungen.

Praktischen Stauraum bietet darüber hinaus die Teilunterkellerung des Hauses. Der geflieste Keller ist gepflegt und mit Regalen ausgestattet. Hier lassen sich Vorräte, Haushaltsgegenstände, Werkzeuge und saisonale Dinge übersichtlich und trocken unterbringen. Damit steht auch für einen größeren Haushalt zusätzlicher Stauraum zur Verfügung.

Das ca. 696 m² große Grundstück ergänzt das Wohnangebot auf besonders schöne Weise. Der Garten ist liebevoll gestaltet und durch Bäume, Sträucher, Hecken und weitere Bepflanzungen geprägt. Verschiedene Beete bieten Raum für den eigenen Gemüseanbau und eröffnen Möglichkeiten für alle, die gerne im Garten tätig sind.
Die Zufahrt befindet sich seitlich neben dem Haus und ist durch ein Tor erschlossen. Von hier aus gelangt man direkt zum Carport, dessen begrüntes Dach nicht nur einen zusätzlichen Blickfang darstellt, sondern auch den geschützten Stellplatzbereich ergänzt. Darüber hinaus bietet der Bereich Platz für Fahrräder, Gartengeräte und weitere praktische Dinge des täglichen Bedarfs.

Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme aus dem Jahr 2010. Die Holzfenster sind

mit Rollläden ausgestattet. Das ursprüngliche Baujahr, die spätere Erweiterung und die über mehrere Jahre durchgeführten Sanierungsmaßnahmen prägen den individuellen Charakter des Hauses.

Bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit einem vollständig ausgefüllten Kontaktformular bearbeitet werden.

Ihr Interesse ist geweckt oder Sie haben Fragen zu diesem Objekt?
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.
Gern stellen wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.

Objektnummer: 26411031 - 19386 Lübz

Alles zum Standort

Lübz präsentiert sich als verlässlicher, gut angebundener Versorgungsstandort mit angenehmer Übersichtlichkeit und einer stabilen Infrastruktur für den Alltag. Die Stadt verbindet bezahlbare Immobilienpreise mit einer soliden Grundversorgung und einer ruhigen, bodenständigen Wohnatmosphäre. Für Familien entsteht daraus ein Umfeld, das auf kurze Wege, gute Erreichbarkeit und eine langfristig planbare Lebensqualität ausgerichtet ist.

Im Stadtbild von Lübz zeigt sich ein gewachsener, lebensnaher Charakter, der besonders durch seine Nähe zu den wichtigsten Einrichtungen überzeugt. Die überschaubare Struktur sorgt für Orientierung und ein angenehmes Ankommen im Alltag, während die vorhandene Infrastruktur den täglichen Bedarf zuverlässig abdeckt. Gerade für Familien bietet der Standort damit ein Umfeld, in dem sich praktische Erledigungen, Betreuung und Freizeit harmonisch miteinander verbinden lassen.

Besonders familienfreundlich ist das Angebot im Bereich Bildung und Betreuung: Die Kindertagesstätte Sophienstift liegt nur rund 6 Minuten zu Fuß entfernt, die Kindertagesstätte Pfiffikus in etwa 13 Minuten. Auch die schulischen Einrichtungen sind bequem erreichbar, darunter das Eldenburg Gymnasium in rund 14 Minuten zu Fuß, das Gymnasium Eldenburg in etwa 15 Minuten sowie die Regionale Schule Lübz in rund 17 bis 18 Minuten. Ergänzend ist die Grundschule Lübz in etwa 20 Minuten zu Fuß erreichbar. Für die tägliche Mobilität stehen zudem mehrere Busanbindungen zur Verfügung, darunter Lübz, Schmiedestr. in rund 2 Minuten, Lübz, Grevener Str. in etwa 6 Minuten und Lübz, Bahnhof in rund 8 Minuten zu Fuß; der Bahnhof Lübz ist ebenfalls in etwa 9 Minuten erreichbar. Im Bereich der Nahversorgung liegen Netto bereits nach rund 3 Minuten, Lidl in etwa 7 Minuten und weitere Einkaufsmöglichkeiten in gut erreichbarer Nähe. Für entspannte Stunden im Freien sorgen der Rosengarten und der Park im Burggraben, beide jeweils in rund 5 Minuten zu Fuß, ebenso wie Spielplätze und weitere Freizeitangebote in unmittelbarer Umgebung. Auch die medizinische Versorgung ist angenehm nah: Ein Arzt ist bereits nach rund 4 Minuten, eine weitere Praxis in etwa 7 Minuten und die Alaska-Apotheke in rund 16 Minuten zu Fuß erreichbar.

So entsteht in Lübz ein familienorientiertes Wohnumfeld, das Alltagstauglichkeit, kurze Wege und eine verlässliche Infrastruktur in überzeugender Weise verbindet.

Objektnummer: 26411031 - 19386 Lübz

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS:
Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG:
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26411031 - 19386 Lübz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Sieg

Lange Straße 8, 17192 Waren (Müritz)
Tel.: +49 3991-779 52 13
E-Mail: waren.mueritz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com