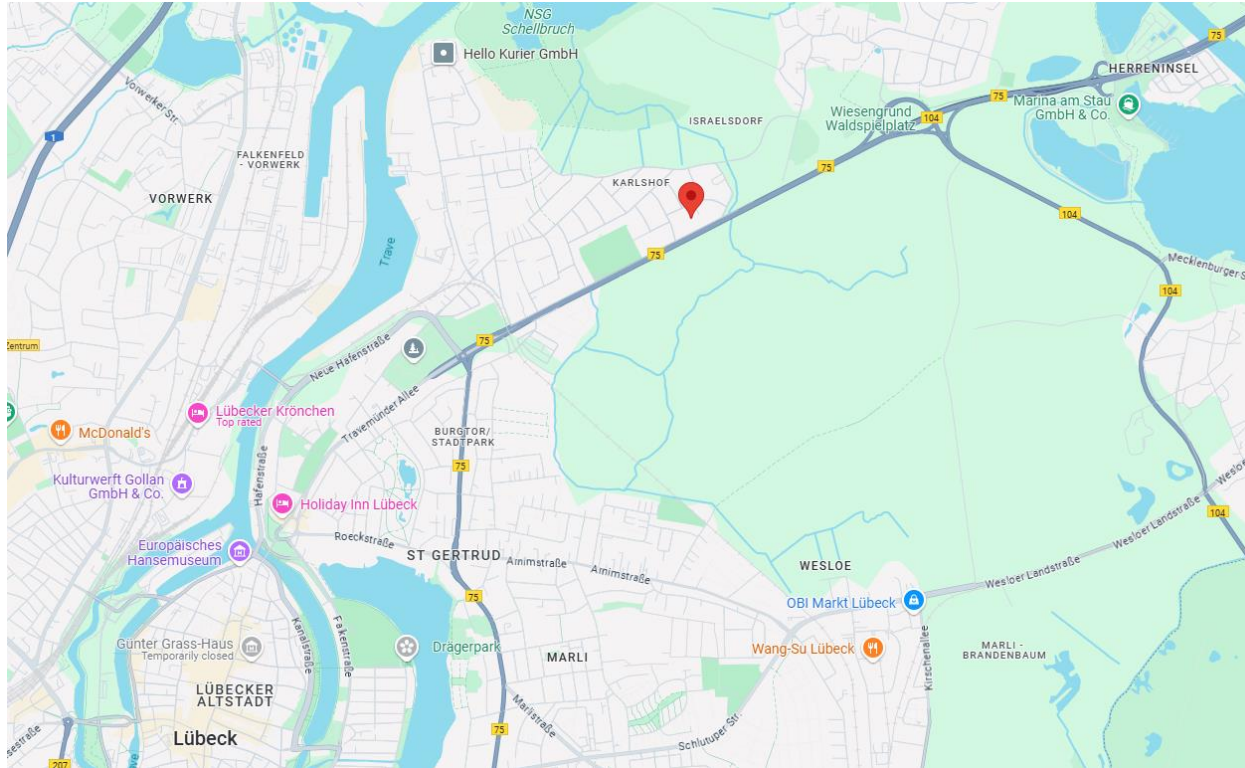




# Hofweg 11 b 23568 Lübeck



Die Lage in Lübeck ist einzigartig.

Es ist eines der wenigen Häuser auf Eigenland in Karlshof.

Der Zugang ist nur über eine Privat Einfahrt möglich.

Der Garten geht zum Südwesten und ist komplett nicht einsehbar.

Einerseits durch eingewachsene Hecken, Sträucher, Rododendrom und Bäume, andererseits aufgrund der großen Entfernung zu den Nachbargrundstücken.

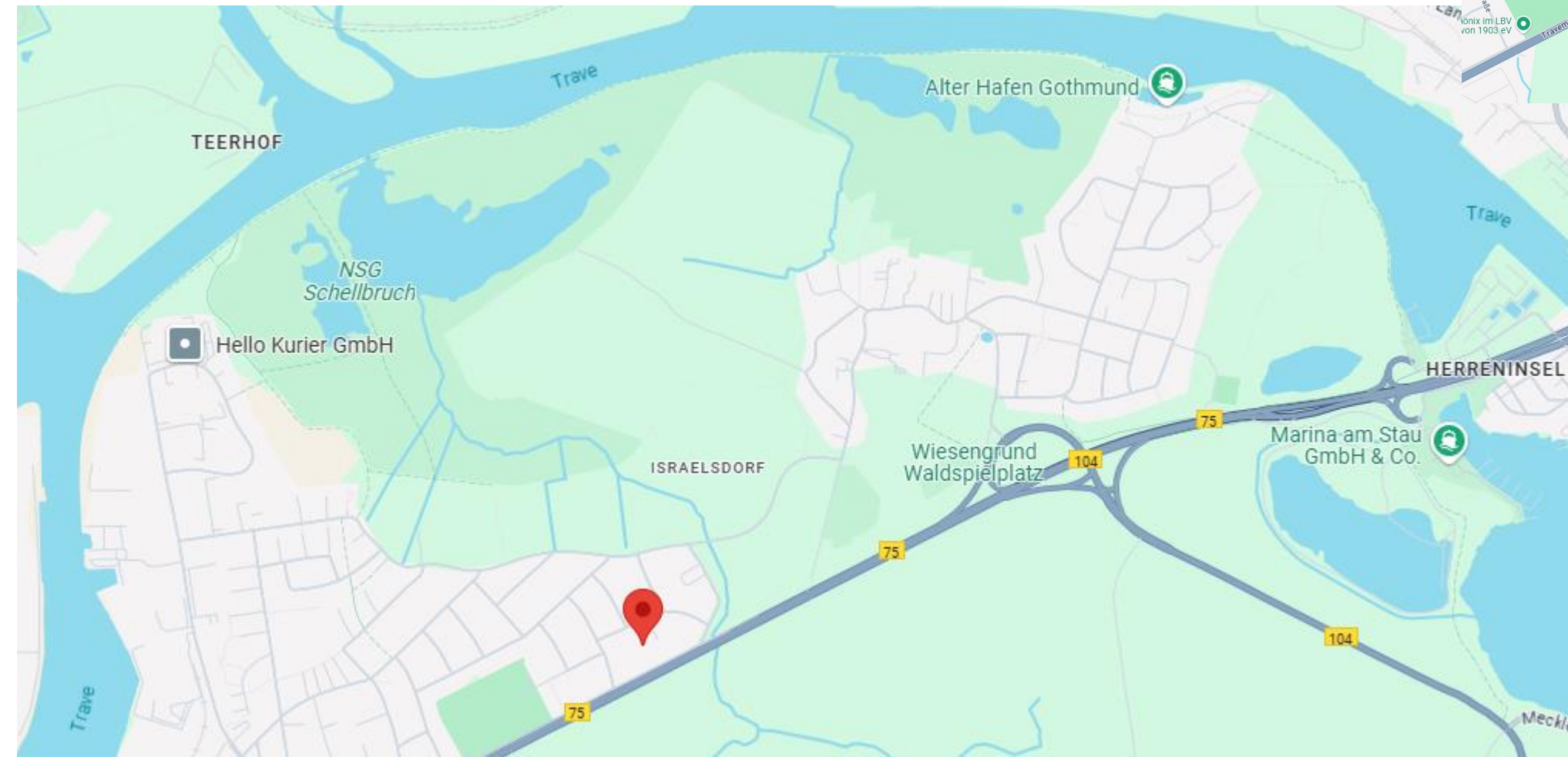
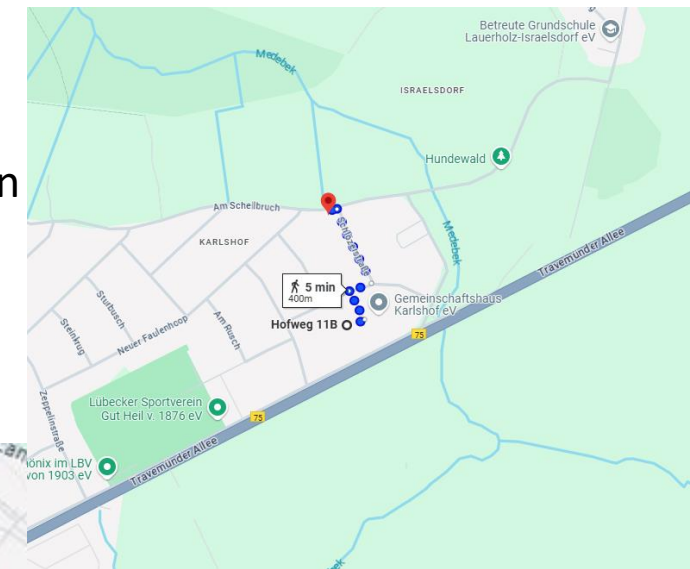
Der Eingang ist idealerweise von Nord Ost.

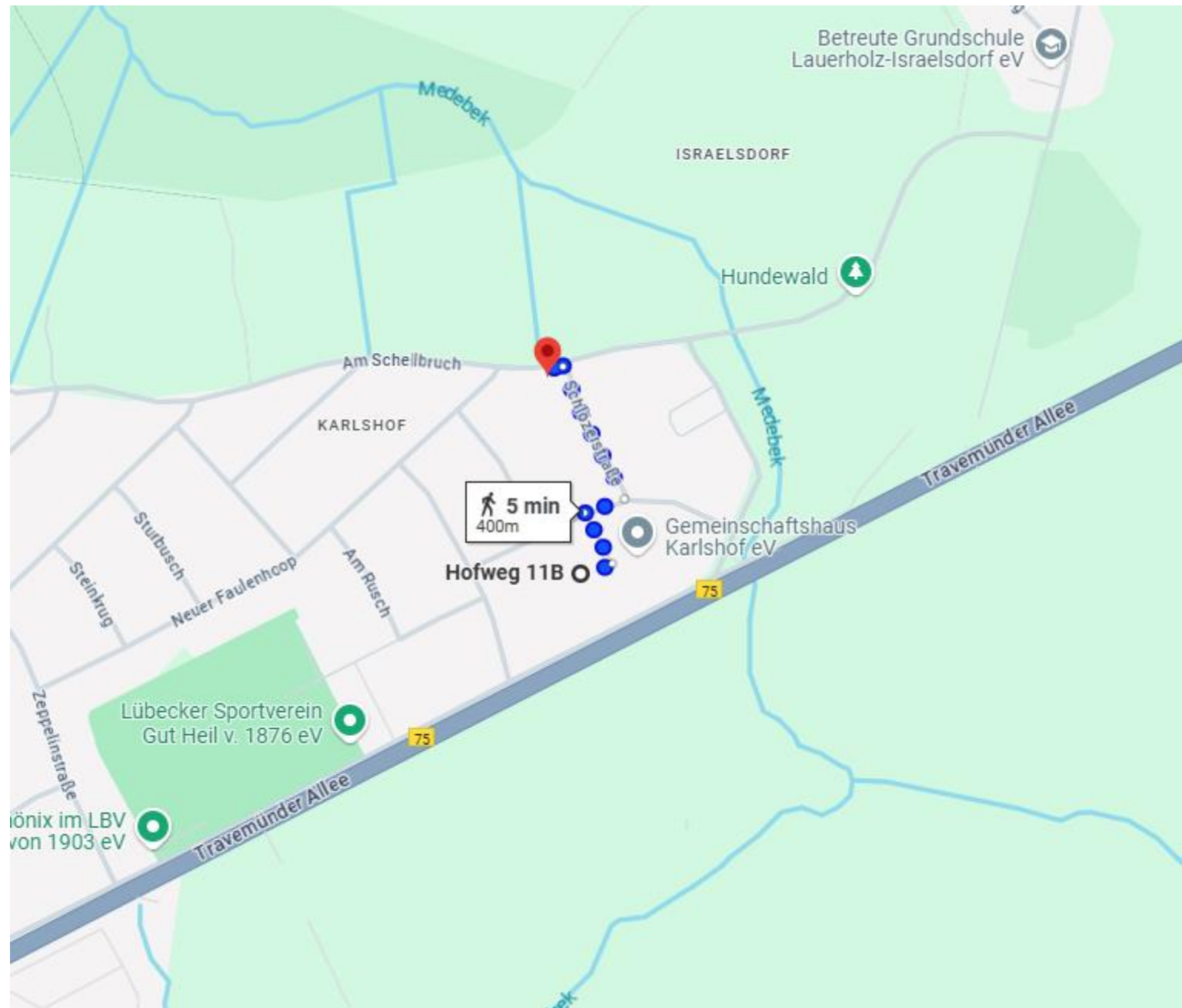
Mit dem Auto und dem Fahrrad ist ca. 20 Minuten zur Stadt.

Wenn die Hubbrücke saniert ist (derzeit nicht absehbar) reduziert sich die Fahrzeit mit dem Auto um ca. 1/3.

Ca. 5 Minuten fußläufig entfernt, beginnt das Naherholungsgebiet Schellbruch an der Trave.

Hier kann, auch ein geübter Läufer, 1 Stunde über Waldwege laufen, ohne einen zu wiederholen





Betreute Grundschule  
Lauerholz-Israelsdorf eV

ISRAELSDORF

Hundewald

Am Schellbruch

KARLSHOF

5 min  
400m

Hofweg 11B

Gemeinshaus  
Karlshof eV

75

Lübecker Sportverein  
Gut Heil v. 1876 eV

Phoenix im LBV  
von 1903 eV

Travemünder Allee

75

Travemünder Allee

Medebek

Medebek

Zappelinstraße

Steintrug

Neuer Faulenhoop

Am Rusch

Sturbusch

Es finden sich zwei Garagen, das Haus ist Ende der 1990er Jahre komplett saniert, inklusive der Fenster, abschließend zirkulär die Fundamente bis zur Bodenplatte isoliert. In 2013 wurde das Dach neu gedeckt.



Überdachter Kellerabgang, teil überdachte Holzterrasse



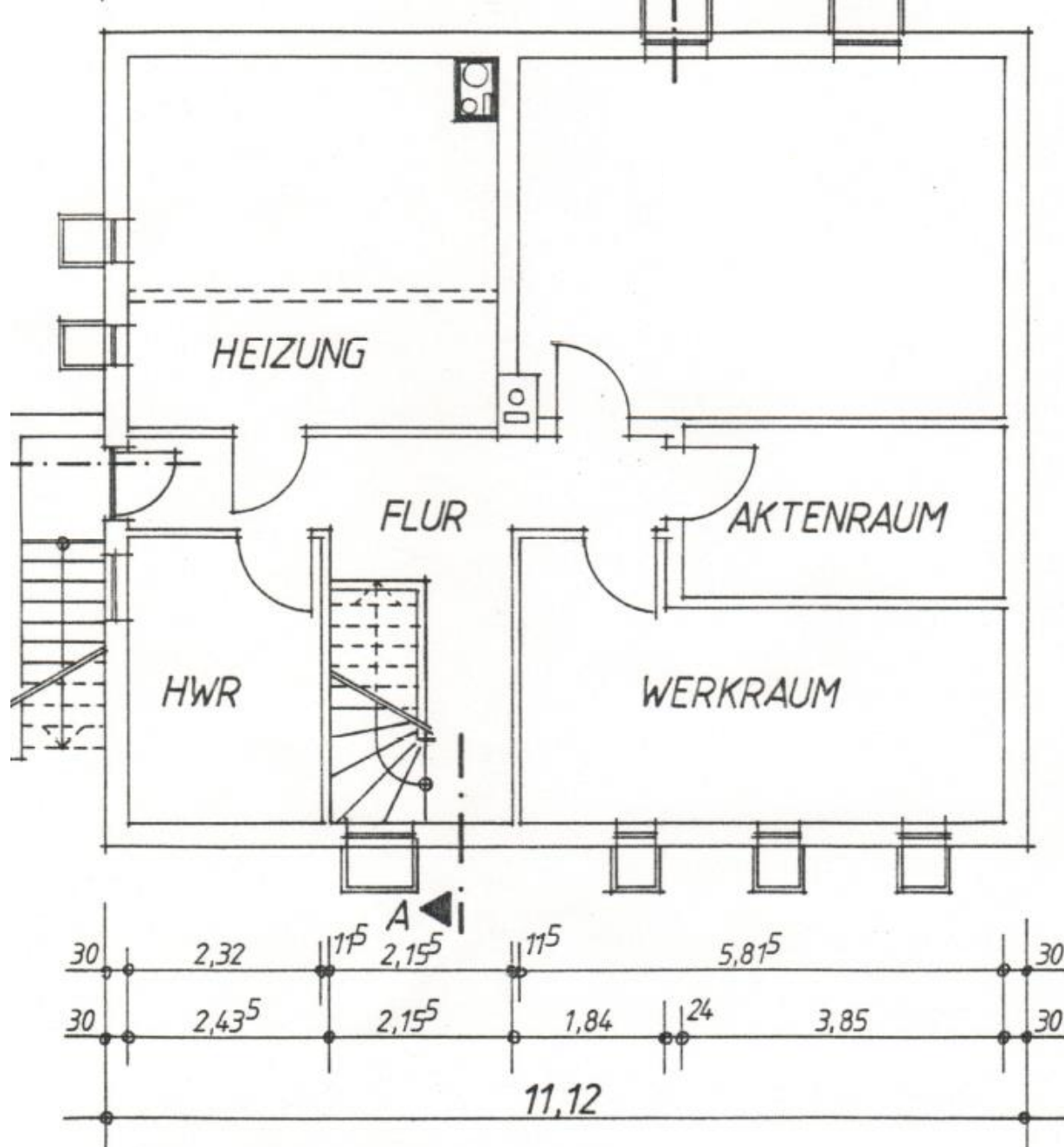
Ein neues Glas Sonnendach mit Jalousie











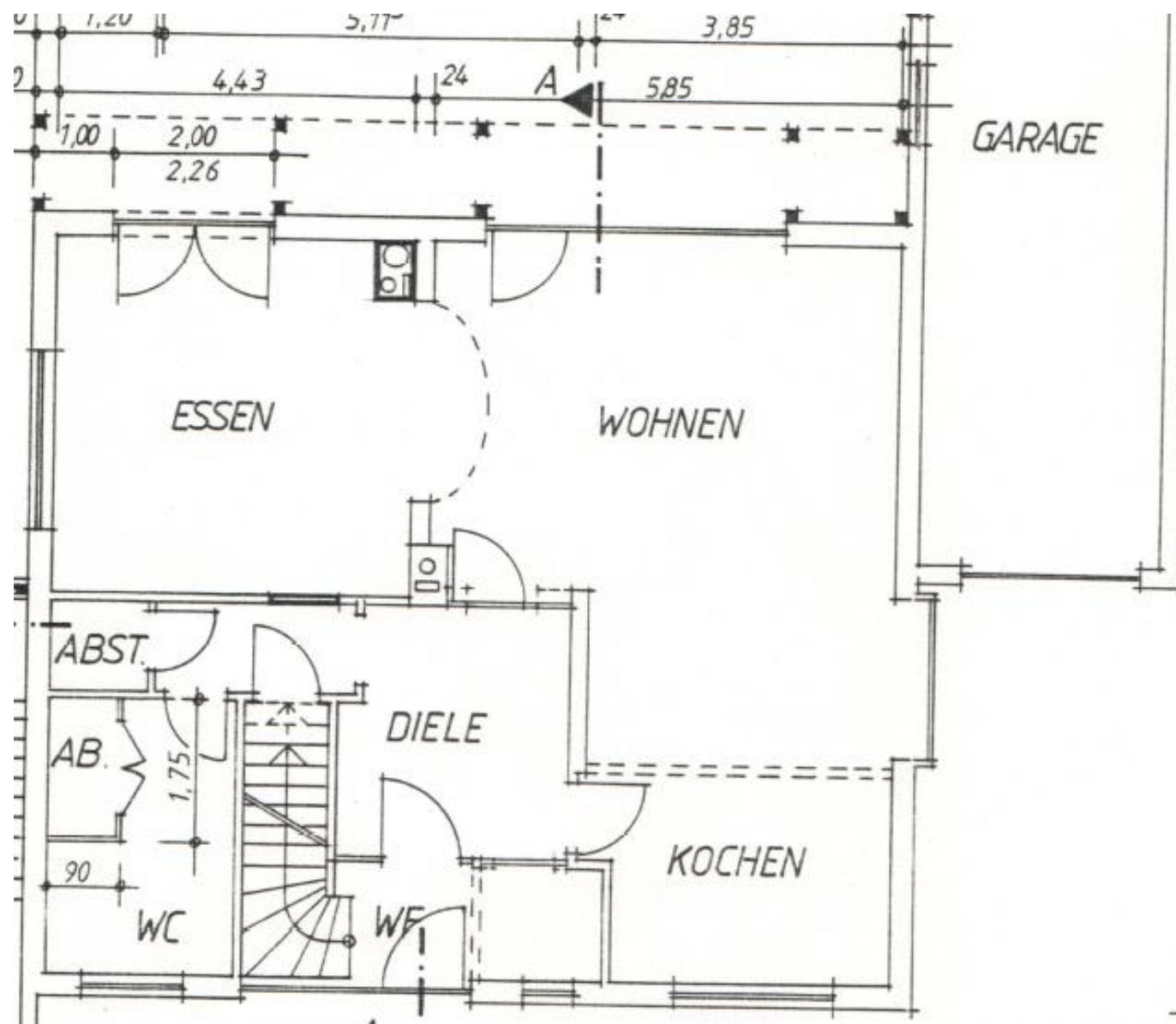
KELLERGESCHOSS

Die Heizungsanlage (Ölheizung) mit kellergeschweißtem Tank, ist auf dem neuesten Stand.  
Das Haus ist voll unterkellert u. a. mit einem Hauswirtschaftsraum und Sauna.



Ein Multifunktionsraum, der auch als Fitnessraum genutzt wird. Sowie einem kleineren Abstellraum mit Gefriertruhe und einem größeren Hausanschluss- und Lagerraum. Alle Räume sind beheizt.





Eingangsebene ca. 90 m<sup>2</sup> Einbauküche, Terrakottaboden, Kombi Mikrowelle Backofen, Backofen, Dunstabzugshaube,



Kühl- Gefrierkombination Gaggenau

mit Eisaufbereiter

seperatem Wasserzu – und - ablauf

Wasserspender

3 Grad Fach





Ess – und Wohnbereich mit Parkett





Wohnbereich mit Kamin, Bang & Olufsen installiert



Eingangsebene große Diele mit Terrakottaboden



Abstellraum und separatem Schuhraum

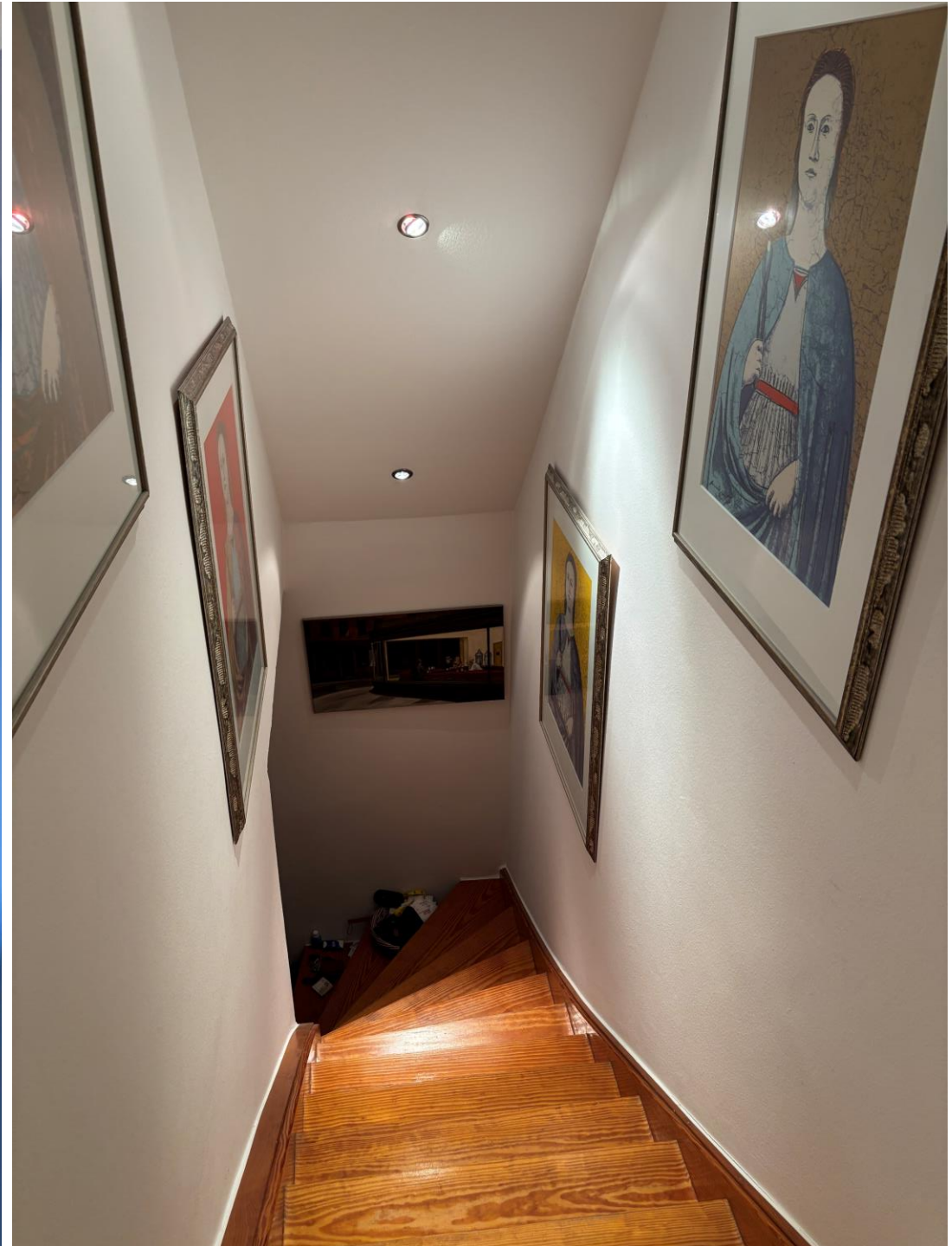
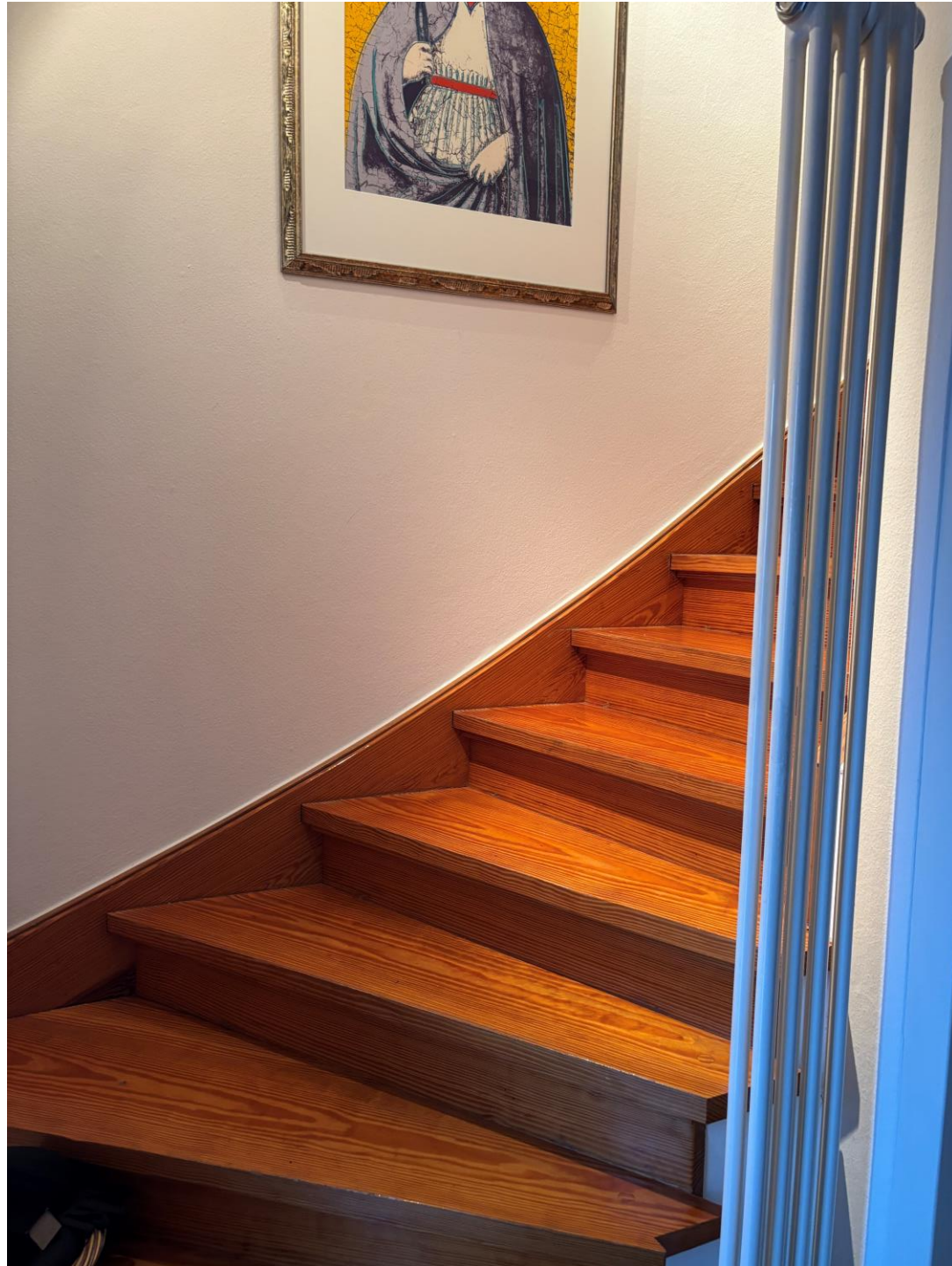


Badezimmer mit Dusche und Wanne (160 x 80 cm)

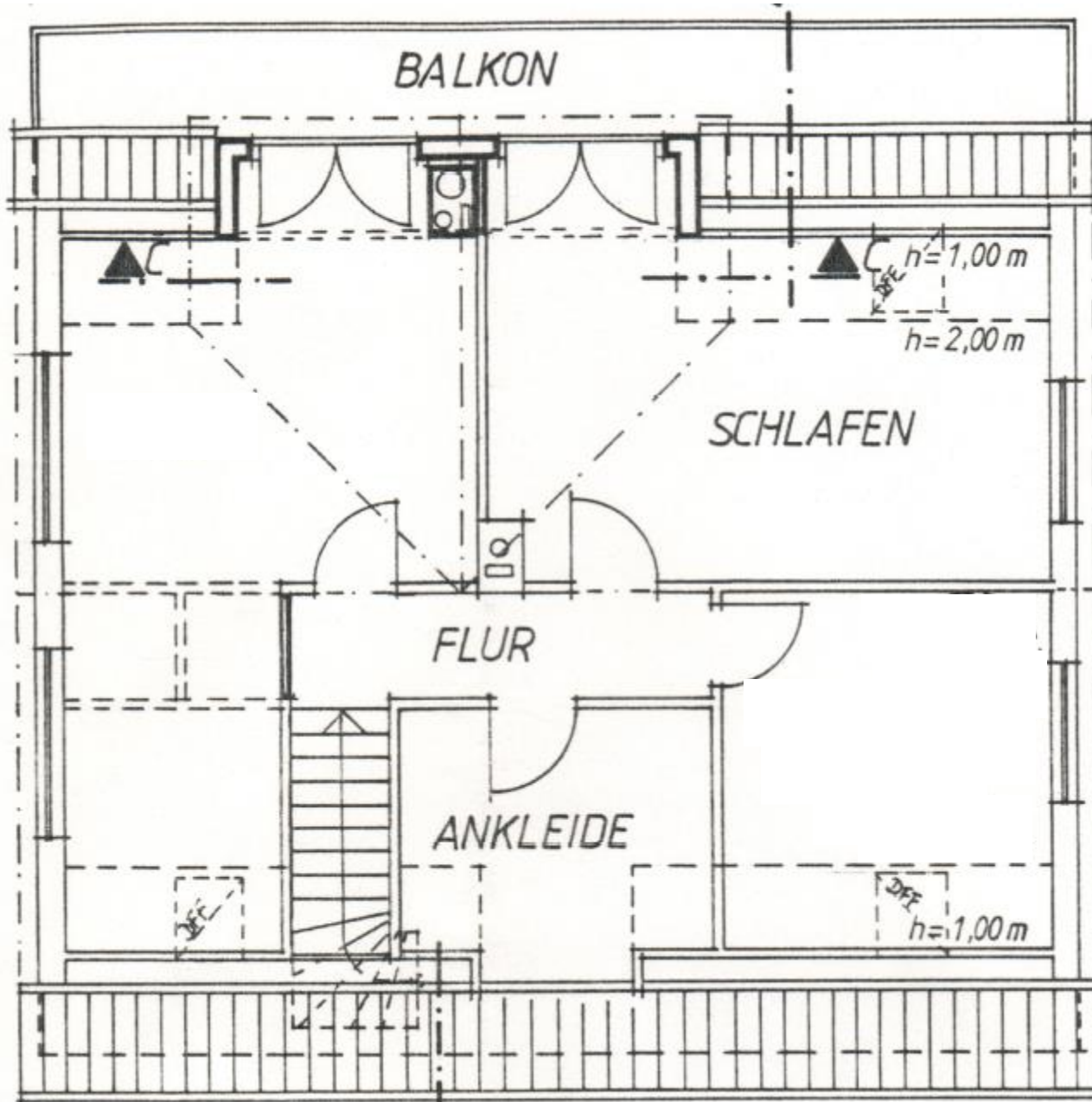




Zugang  
zum  
Obergeschoss  
getrennte  
Diele







erste Etage ca. 80 m<sup>2</sup>  
Badezimmer,

Ankleidezimmer.

Büro mit französischem Balkon

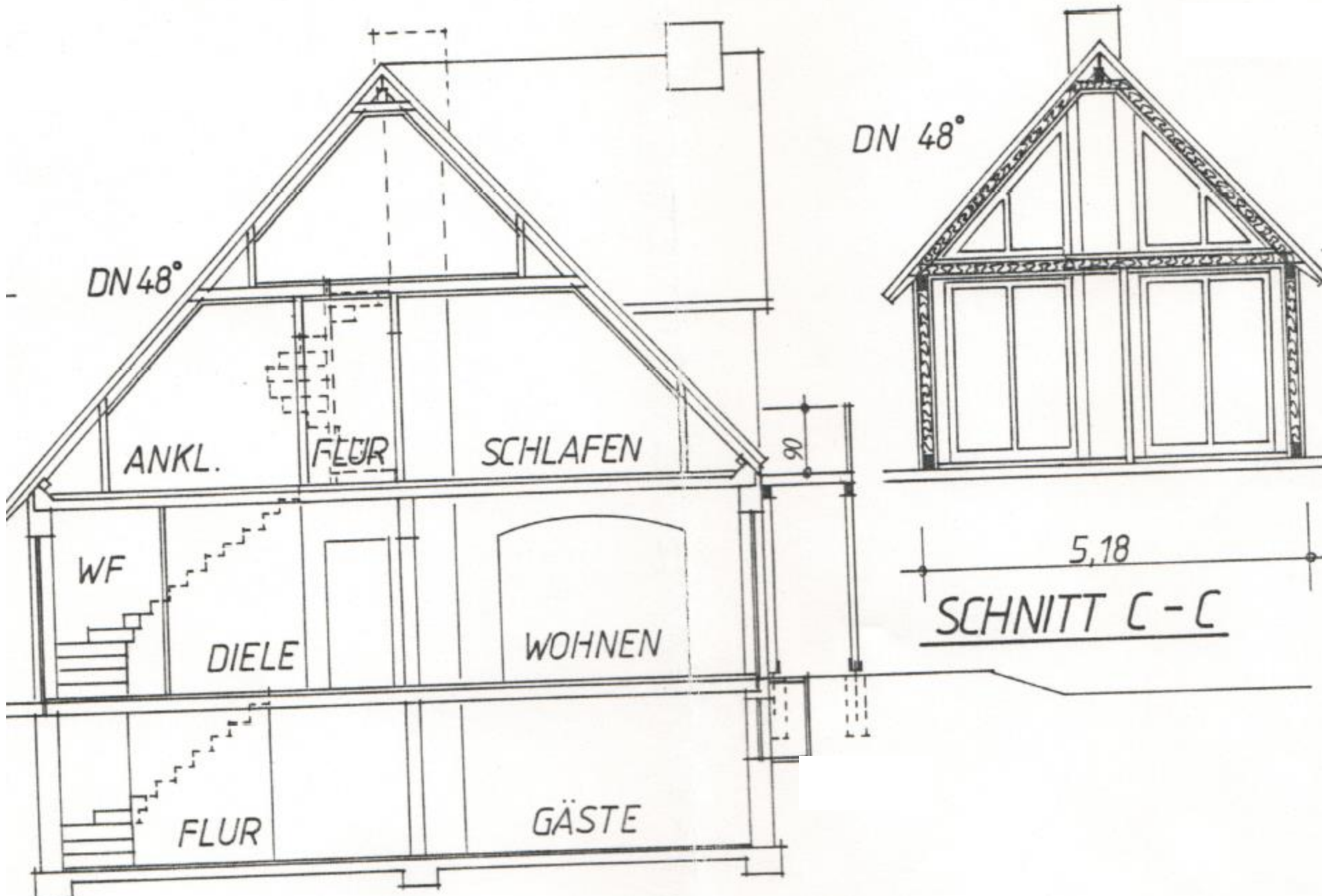
Schlafzimmer mit französischem Balkon

Büro/Gästezimmer

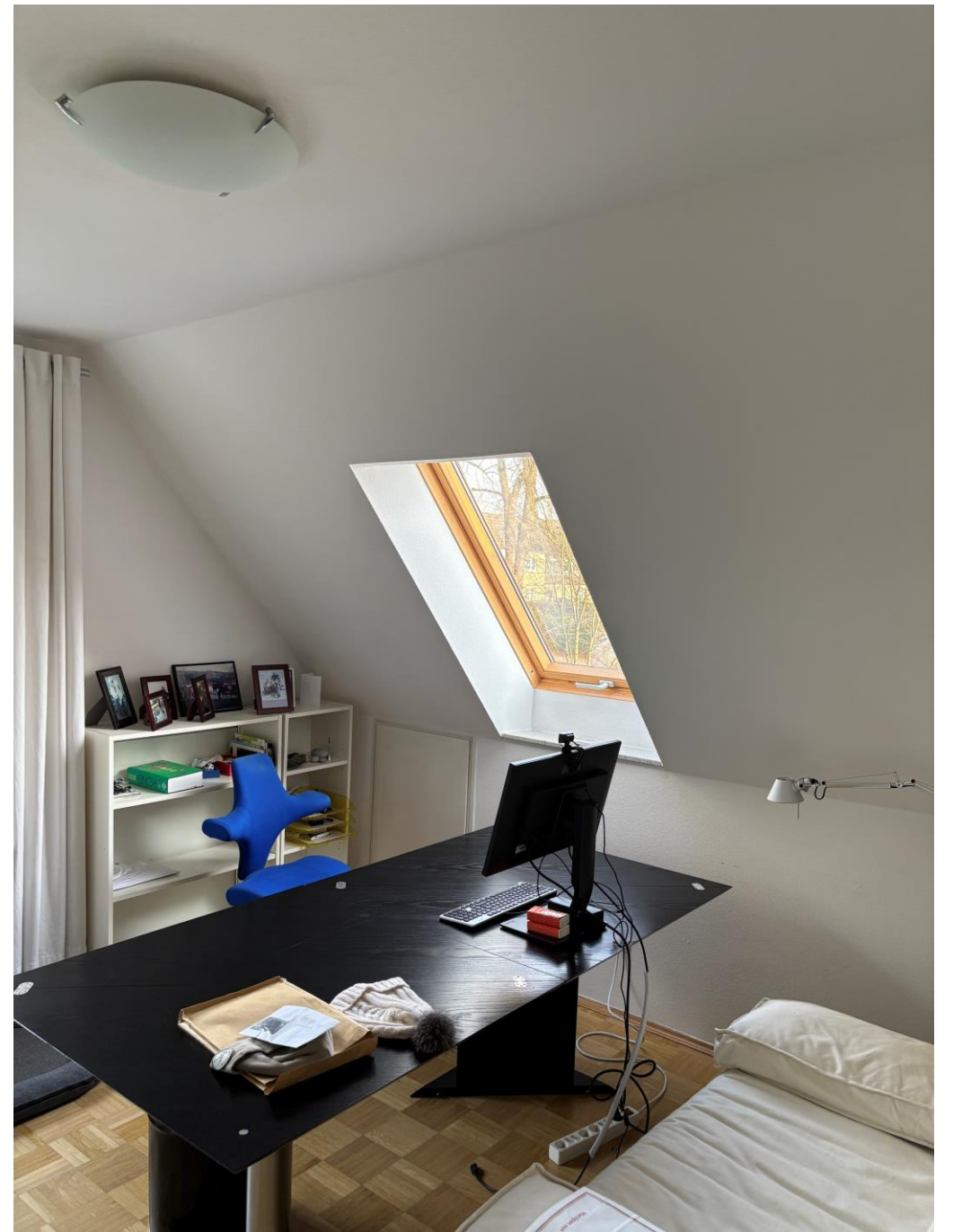
Die Zimmer und Flur haben  
Parkettböden

Ankleidezimmer Einbauschränke &  
Sisalboden

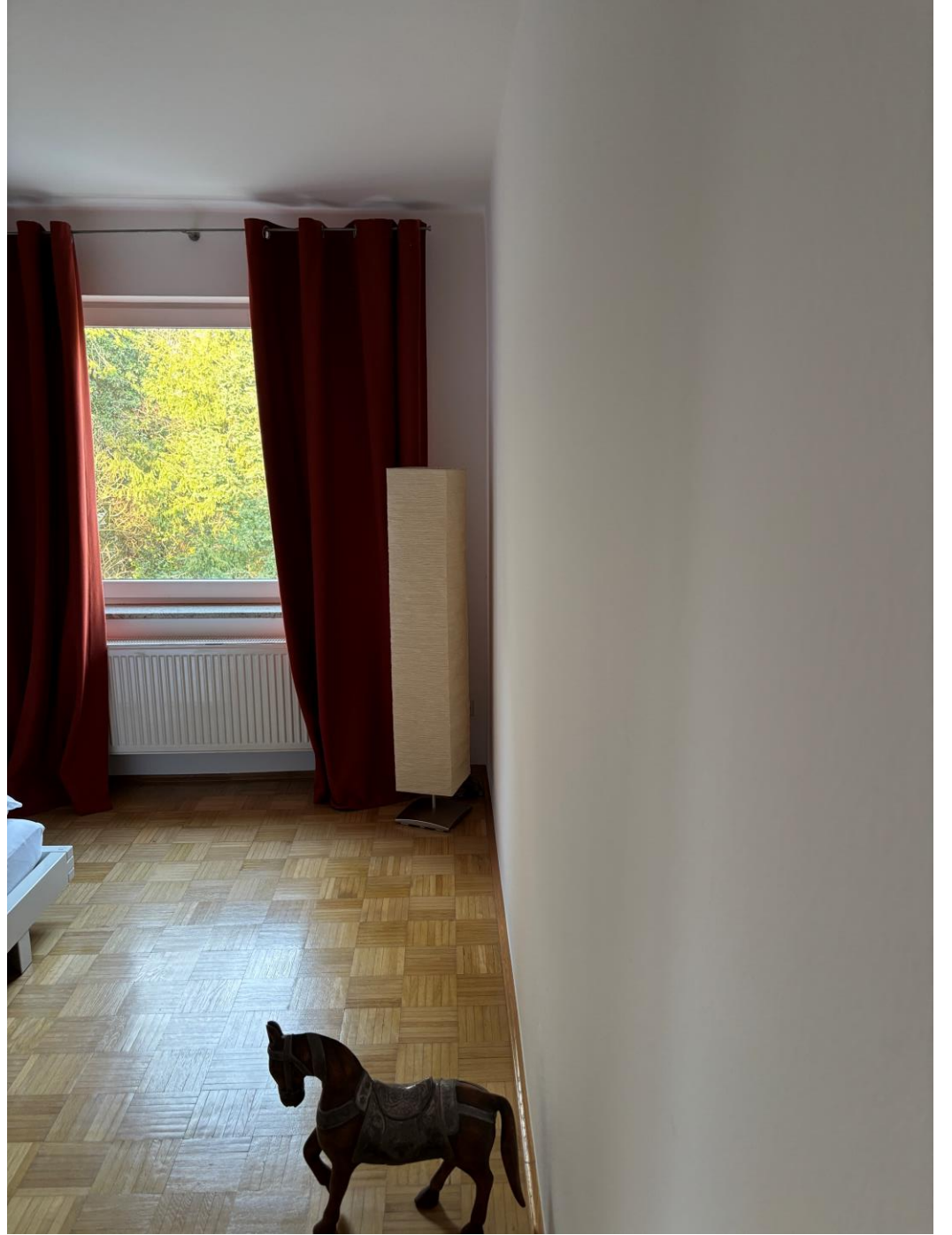
Der Dachboden ist begehbar, trocken und als Lagerraum nutzbar.

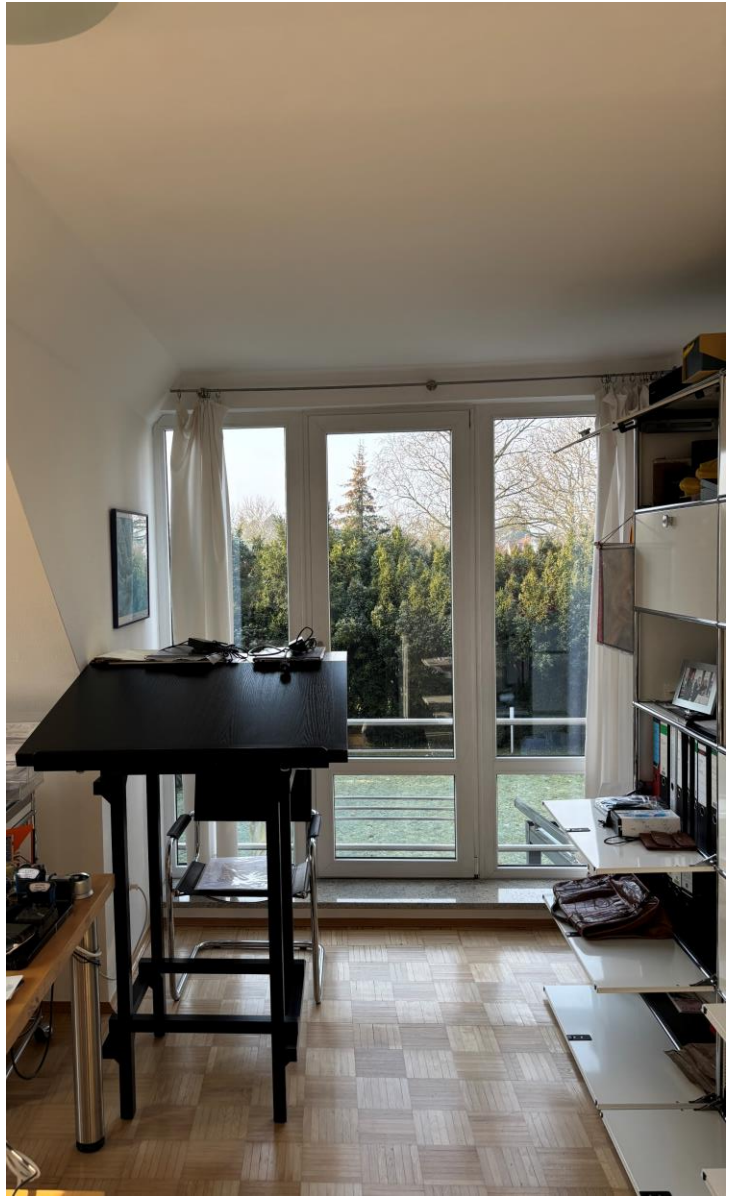
















Das Haus befindet sich auf einem ca. 700 m<sup>2</sup> großen Grundstück, mit 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zwei Garagen, eine direkt am Haus, eine freistehend.

Voll unterkellert, alle Kellerräume beheizt.

Die Eingangsebene, mit einem großen Wohn-, Ess-, Kochbereich, sowie einem separaten Badezimmer und großer Diele.

Gesonderter Treppenaufgang in die erste Etage, ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, drei Zimmer, genutzt derzeit als Büro, Schlafzimmer, sowie einem kombinierten Büro / Gästezimmer.

Separates Ankleidezimmer mit Einbauschränken und Badezimmer mit Dusche.

Das Haus hat WLAN Anschluss mit Verstärkern, sowie Kabelanschluss und Satellitenschüssel für den Fernsehempfang.

Glasfaseranschluss , Vertrag ist unterschrieben, die Stadtwerke müssen das ausführen. (Termin steht noch nicht fest).

Das Haus kann, auf Wunsch möbliert, vermietet werden, sowohl für eine Familie mit ein oder zwei Kindern, als auch für zwei oder drei Einzelpersonen.

Ebenfalls könnte die Vermietung leer erfolgen.

Bei Übergabe ist der Heizöltank gefüllt, alle Räume vom Keller bis zur ersten Etage, sind von Handwerkern gestrichen, der Parkettboden frisch geschliffen und versiegelt. Die Buchenholz Küchenplatte professionell aufbereitet und mit Öl behandelt.

Auf Wunsch können Teile der Einrichtung belassen werden.

Die Haushaltshilfe – seit > 13 Jahren - kann / sollte weiterbeschäftigt werden, bisher 3 x / Woche.

Der Garten wurde und sollte weiterhin durch einen Gärtner professionell gepflegt werden.

## **Zusammenfassung:**

700 m<sup>2</sup> Grundstück

180 m<sup>2</sup> Wohnfläche

voll unterkellert , Kellerräume beheizt, mit zusätzlich überdachtem separatem Außenzugang

drei Zimmer,

Ankleidezimmer,

offener Wohn-, Ess-, Küchenbereich

zwei Badezimmer

zwei Garagen, eine am Haus, eine freistehend

teilüberdachte Holzterrasse

WLAN

Kabelanschluss

Satellitenschüssel

Glasfaser beantragt und vertraglich gesichert

Energieausweis