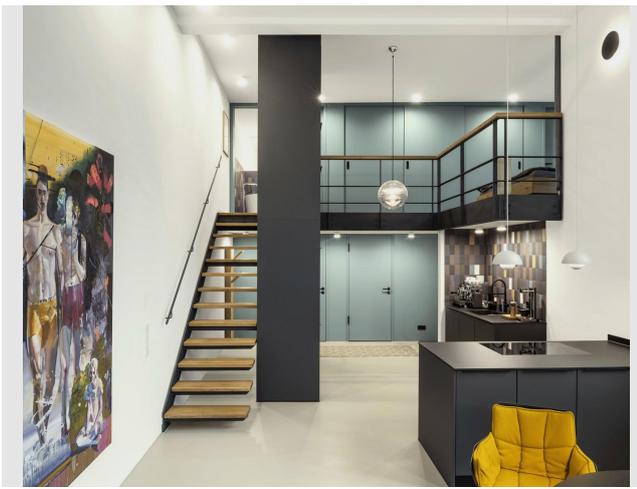


# Exposé

## Loft, Studio, Atelier in Lübeck

### Exklusive Neubau-Loftwohnung mit Süd-Terrasse auf der Altstadtinsel, von privat



Objekt-Nr. **OM-291211**

**Loft, Studio, Atelier**

Verkauf: **759.300 €**

Ansprechpartner:  
Michael Behrens  
Mobil: 0160 2363738

Fischstraße 19  
23552 Lübeck  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	97,67 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	472 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese einzigartige Wohnung hat ein offenes, loftartiges Raumkonzept mit einer Galerie-Ebene, bis zu 4,6 m Deckenhöhe mit entsprechend großen Fenstern und eine nach Süden ausgerichtete Terrasse.

Anspruchsvoll-zeitloses Design, bis ins letzte Detail durchdacht und exklusiv ausgestattet: energiesparend (Klasse B), Sichtestrich-Boden (Pandomo), Fußbodenheizung, Gäste-WC. Sonnige Süd-Terrasse mit Blick auf St.-Marien, gärtnerisch angelegt. Individuelle, offene Küche mit Kochinsel und keramischen Arbeitsplatten, Premium-Geräten von Bora und Bosch Serie 8, Kühl-/Gefrierkombi von Liebherr, hoch eingebauter Backofen mit Wärmeschublade. Freistehende Badewanne, große bodengleiche Rainshower-Dusche, Handtuchheizkörper, Fußbodenerwärmung und beheizter Spiegel, Badkeramik von Laufen. Design-Fliesen von Mutina, einheitlich in Bad, Küche und Gäste-WC. Einbau-Kleiderschrank mit Schiebetüren im Schlafbereich. Wasser-Enthärtungsanlage, moderne, dreifach isolierverglaste Holzfenster, hochwertige Haus- und Wohnungseingangstüren, Glasfaser-Anschluss.

- Neubau 2021
- Verkauf durch Selbstnutzer
- Teilweise noch Gewährleistung der Baufirmen
- Nur 5 Wohn- und 1 kleine Wohn-/Gewerbeinheit im Objekt
- Sympathische Hausgemeinschaft

## Ausstattung

- 97,67 qm Wohnfläche
- KfW 55, Energiebedarfsausweis Klasse B, Endenergiebedarf 59,2 kWh (m<sup>2</sup>·a)
- Offenes, loftartiges Konzept, Galerie-Ebene, bis zu 4,60 m Deckenhöhe
- EG: Flur, Wohn-/Essbereich, Gäste-WC, HWR mit WaMa-Anschluss
- Galerie-Ebene: Badezimmer, Schlafbereich, Abstellraum (begehbarer Kleiderschrank)
- Ausrichtung nach Süden, ruhiger Innenhof
- Private Terrasse, gärtnerisch angelegt, Beleuchtung (Louis Poulsen), Außensteckdosen
- Premium-Küche, keramische Arbeitsplatten
- Geräte von Bosch Serie 8, Bora Induktion/Muldenlüfter, Liebherr Kühl-/Gefrierkombi
- Exklusiver Sichtestrich-Boden (Pandomo)
- Exklusive Design-Fliesen von Mutina
- Dreifach isolierverglaste Holzfenster
- Freistehende Badewanne, große Rainshower-Dusche, Handtuchheizkörper
- Badkeramik von Laufen
- Einbau-Kleiderschrank mit Schiebetüren
- Zweiter Zugang im Zwischengeschoss auf Galerie-Ebene
- Eigener, geräumiger Keller
- Gemeinsamer Fahrrad-Schuppen, mit Gründach und E-Anschluss
- Wasserenthärtungsanlage

- Glasfaseranschluss ("Fiber to the home")
- Fahrstuhl
- Parkmöglichkeiten in Quartiersgarage oder umliegend (anzumieten), Anwohner-Parkausweis

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

- Provisionsfrei
- Übergabe nach Vereinbarung
- Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage
- Grundriss nicht maßstabsgetreu
- Galerie-Ebene kann erweitert und/oder geschlossen werden
- Bitte keine Makleranfragen

**Lage**

Im Herzen der Lübecker Altstadt, direkt im UNESCO-Weltkulturerbe, liegt das Gründungsviertel – eine Wohnlage, die ihresgleichen sucht: 39 Grundstücke wurden von der Hansestadt Lübeck privaten Bauherren angeboten, die auf Basis eines internationalen Architektenwettbewerbs individuelle Wohnhäuser errichteten. Heute sind fast alle Grundstücke vergeben. Im Gründungsviertel verbinden sich historisches Flair und zeitgemäßer Neubau-Komfort. Diese Lage bietet nicht nur eine beeindruckende kulturelle Vielfalt und eine erstklassige Infrastruktur mit Restaurants, Geschäften und Dienstleistungen direkt vor der Haustür, sondern auch außergewöhnliche Ruhe und Privatsphäre, die man in einer Stadtmitte sonst kaum findet. Die Nähe zur Ostseeküste und ausgezeichnete Verkehrsverbindungen sind weitere Highlights.

- Gründungsviertel, UNESCO-Weltkulturerbe auf der Lübecker Altstadtinsel.
- Begehrte Lage zwischen Marienkirche und Trave-Ufer.
- Maximal zentrale Lage, dennoch ruhig und privat.
- Restaurants, Kultur, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen: alles praktisch vor der Tür.
- 25 Min. zur Ostseeküste (Lübecker Bucht, Timmendorf, Scharbeutz, Travemünde...).
- Die Hamburger Innenstadt ist in 45 Min. mit Bahn/Pkw erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	59,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohn-Ess-Bereich

# Exposé - Galerie



Wohn-Ess-Bereich, Pandomo



Blick von der Galerie



# Exposé - Galerie

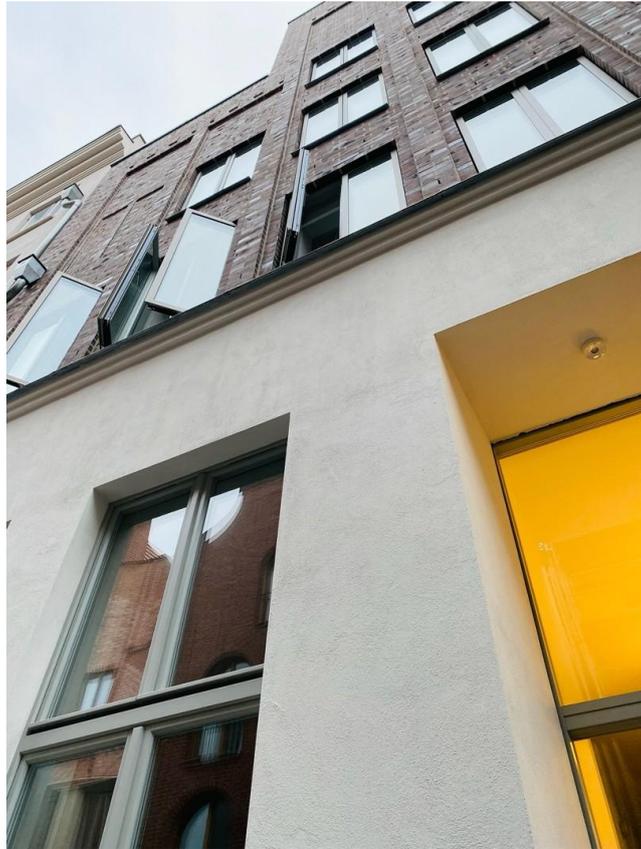


Terrasse, Abendstimmung



Wohnflügel im Hof

# Exposé - Galerie



Detail Außenansicht



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Galerie-Detail

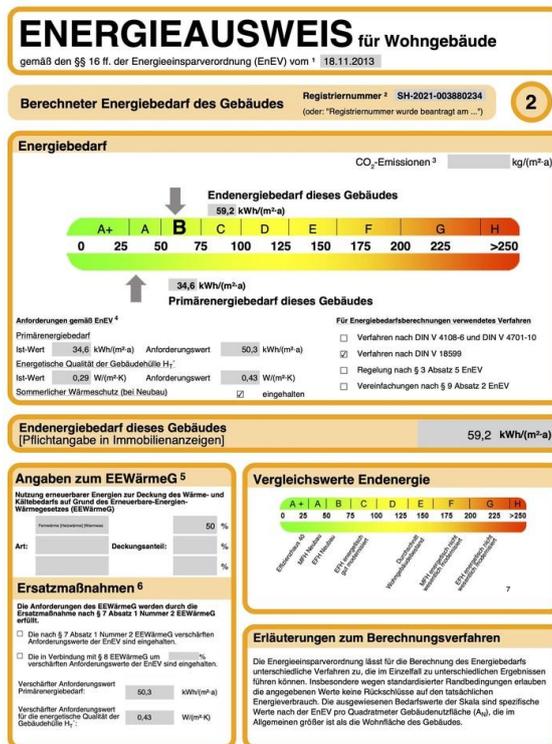


Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Schlafbereich



Energie-Ausweis

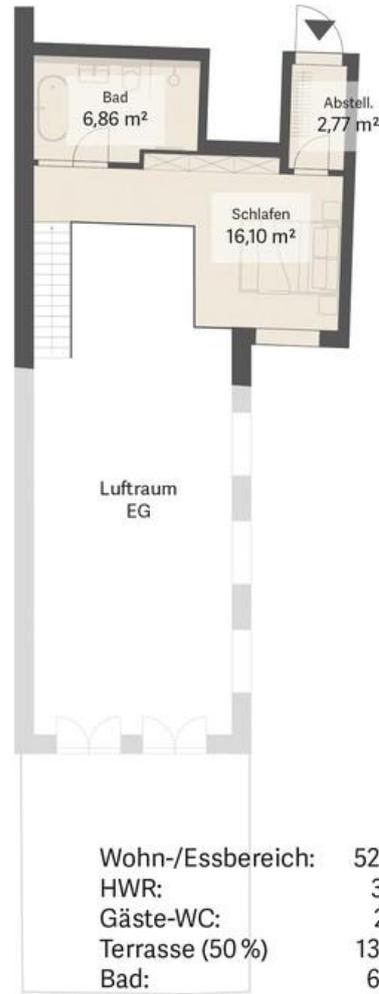
# Exposé - Grundrisse

## Grundriss

Erdgeschoss



Zwischengeschoß | Galerie-Ebene



Wohn-/Essbereich:	52,90 m <sup>2</sup>
HWR:	3,91 m <sup>2</sup>
Gäste-WC:	2,13 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	13,00 m <sup>2</sup>
Bad:	6,86 m <sup>2</sup>
Schlafbereich:	16,10 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	2,77 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	97,67 m <sup>2</sup>

Abbildungen nicht maßstabsgerecht.

Grundriss

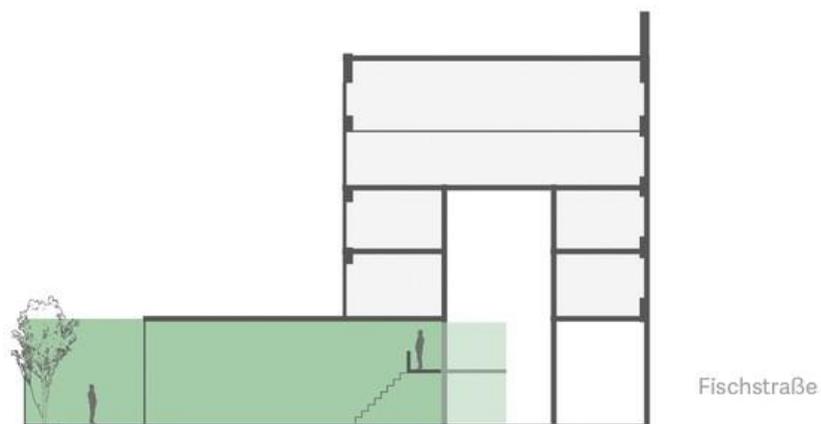
# Exposé - Grundrisse

## Lage im Objekt

### Aufsicht



### Querschnitt



Abbildungen nicht maßstabsgerecht.

Lage im Objekt

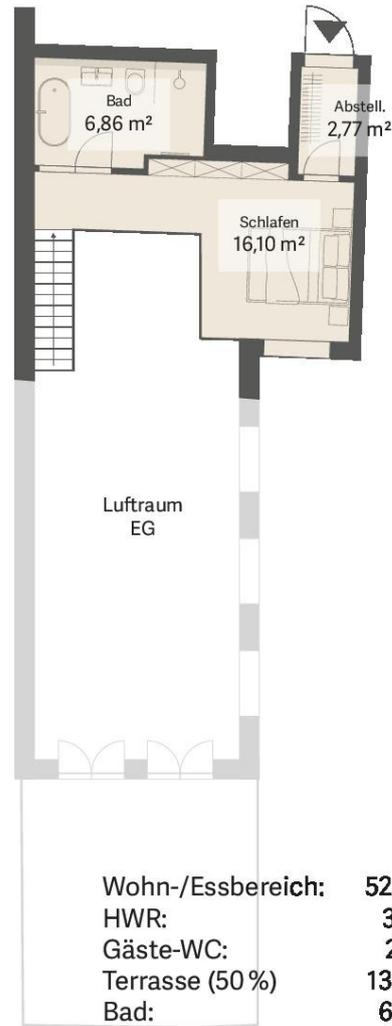
# Exposé - Grundrisse

## Grundriss

### Erdgeschoss



### Zwischengeschoss | Galerie-Ebene



Wohn-/Essbereich:	52,90 m <sup>2</sup>
HWR:	3,91 m <sup>2</sup>
Gäste-WC:	2,13 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	13,00 m <sup>2</sup>
Bad:	6,86 m <sup>2</sup>
Schlafbereich:	16,10 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	2,77 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	97,67 m <sup>2</sup>

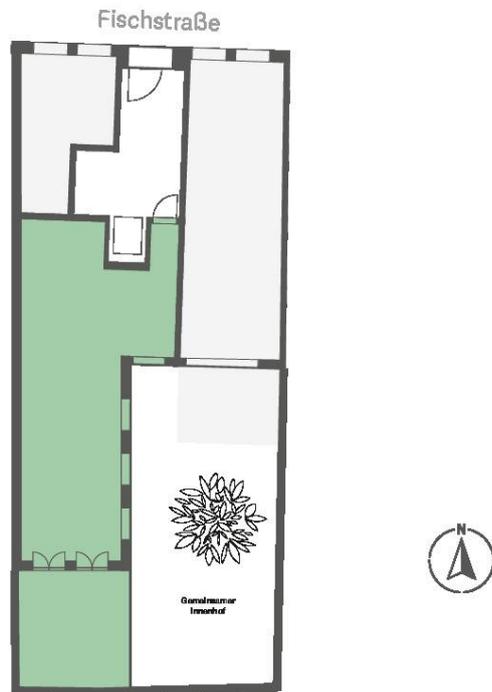
Abbildungen nicht maßstabsgerecht.

# Exposé - Grundrisse

## Lage im Objekt

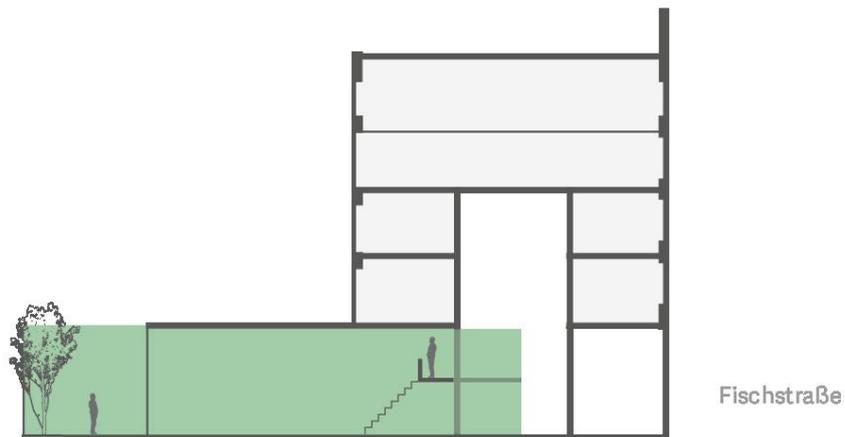
---

### Aufsicht



### Querschnitt

---



Abbildungen nicht maßstabsgerecht.