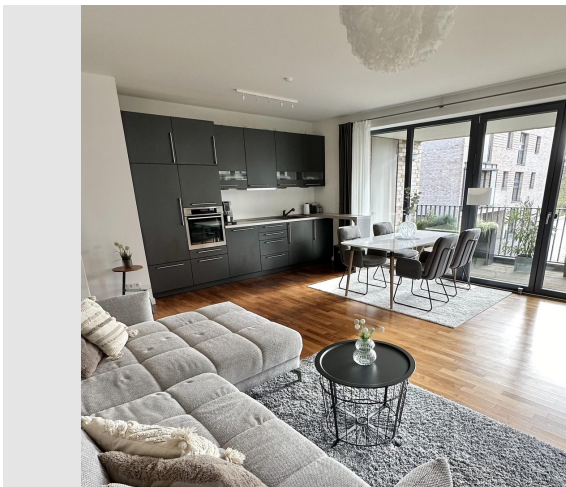


Exposé

Wohnung in Lübeck

Exklusive 4-Zimmer Wohnung am Wallufer in Lübeck inkl. Tiefgaragenstellplatz zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-318835

Wohnung

Verkauf: **849.000 €**

Ansprechpartner:
Marco Zelk

23558 Lübeck
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahmedatum	01.10.2026
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	121,40 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	121,40 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	541 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ganz zentral und in einer ruhigen geschützten Innenhoflage direkt am Ufer des Lübecker Stadtgrabens.

Diese moderne und hochwertige Wohnanlage besteht aus insgesamt 47 Einheiten, verteilt auf 4 Gebäude.

Die zum Verkauf stehende 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von 121,4 m², inklusive einem sonnigen, nach Süden ausgerichteten Balkon. Die Anordnung der Räume entnehmen Sie bitte dem Grundriss der Wohnung 1.6 (im Dokument rot umrandet).

Das lichtdurchflutete und offen gestaltete Wohn- und Esszimmer mit integrierter Küche bietet viel Raum und Helligkeit dank der großen Fensterfronten. Die hochwertige Einbauküche ist vollständig mit modernen Elektrogeräten (Kühlschrank, Backofen, Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspülmaschine) ausgestattet.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon, der u.a. durch seitlichem Wasserblick perfekt zum Entspannen einlädt und nebenbei viel Sonne bietet.

Neben dem großzügigen Wohnbereich bietet die Wohnung drei weitere, gut geschnittene Zimmer. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer mit einer bodenebenen, begehbaren Dusche. Ein zweites Badezimmer, ebenfalls mit bodenebener Dusche, steht den anderen Räumen zur Verfügung. Beide Badezimmer sind hochwertig ausgestattet (Villeroy & Boch, Grohe Armaturen, bodengleich geflieste Duschen mit Glastüren, Handtuchwärmer). Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, während in den Bädern elegante Fliesen verlegt wurden. Alle Räume verfügen über eine individuell steuerbare Fußbodenheizung. Die Deckenhöhe ist überdurchschnittlich und beträgt 265 cm.

Ein Fahrstuhl im Haus führt direkt in die Tiefgarage, wo sich der zur Wohnung gehörende KFZ-Stellplatz und ein separater Kellerraum befinden. Zudem gibt es einen separaten Abstellplatz für Fahrräder in der Tiefgarage.

Das monatliche Hausgeld für die Wohnung und den Tiefgaragenstellplatz beträgt 541 Euro. Darin sind alle Betriebskosten und Nebenkosten enthalten, inklusive Wasser, Warmwasser und Heizung. Darüber hinaus die Kosten für Gartenpflege, Treppenhausreinigung, Winterdienst und Hausmeisterdienste.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von der außergewöhnlichen Wohnqualität dieser Immobilie.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Diese Wohnung ist ab dem 01. Oktober 2026 bezugsfrei.

Die Immobilie wird provisionsfrei und ohne Makler zum Verkauf angeboten.

Der Verkaufspreis von 849.000€ beinhaltet einen Tiefgaragenstellplatz.

Für Besichtigungstermine oder weitere Informationen kontaktieren Sie uns bitte per E-Mail. Bitte geben Sie dabei Ihren vollständigen Namen, Wohnort, Telefonnummer und Ihre e-Mail an, damit wir Ihre Anfrage zügig beantworten können.

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage am Ufer des Stadtgrabens, in direkter Nachbarschaft zu den historischen Wallanlagen und dem berühmten Holstentor.

Die attraktive Architektur mit hellem Ziegelmauerwerk sowie großzügige Gebäudeabstände auf einem über 7000 m² großem Grundstück garantieren herrliche Aussichten und eine unaufdringliche Exklusivität inmitten von Grün- und Wasserflächen.

Der sehr große Garten mit Blick aufs Wasser lädt zur Benutzung und Entspannung ein.

Die historische Lübecker Altstadt, mit ihrem breiten Angebot an Kultur und Gastronomie, ist nur ca. 800 Meter entfernt und sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad schnell erreichbar. Der Lübecker Hauptbahnhof befindet sich etwa 700 Meter entfernt, von hier aus erreichen Sie Hamburg in nur 40 Minuten und Travemünde in nur ca. 25 Minuten.

Auch einer der größten Arbeitgeber der Stadt, das Drägerwerk, ist in unmittelbarer Nähe.

Die Zufahrt zur Wohnanlage erfolgt über eine wenig befahrene Nebenstraße, wodurch die Wohnung lärm- und sichtgeschützt ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	58,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

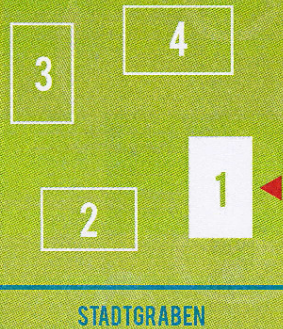


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

NEUES WALLUFER BK 1 1.-3. OBERGESCHOSS



WHG. 1.4, 1.7, 1.10 | 2 ZIMMER

ca. 70,7 m²

(62,7 m² + 8,05 m² Loggia)

Wohnen/Kochen	33,6
Schlafen	15,8
Eingang/Gard	3,2
Bad	5,3
Diele	4,8
Loggia	8,05 (16,1) anteilig 50%

WHG. 1.5, 1.8, 1.11 | 3 ZIMMER

ca. 119,1 m²

(113,3 m² + 5,8 m² Loggia)

Wohnen/Kochen	44,2
Schlafen	18,7
Zimmer	19,9
Abstellraum	1,3
Diele	12,3
Bad	8,9
Du-Bad	4,2
HWR	3,8
Loggia	5,8 (11,5) anteilig 50%

WHG. 1.6, 1.9, 1.12 | 4 ZIMMER

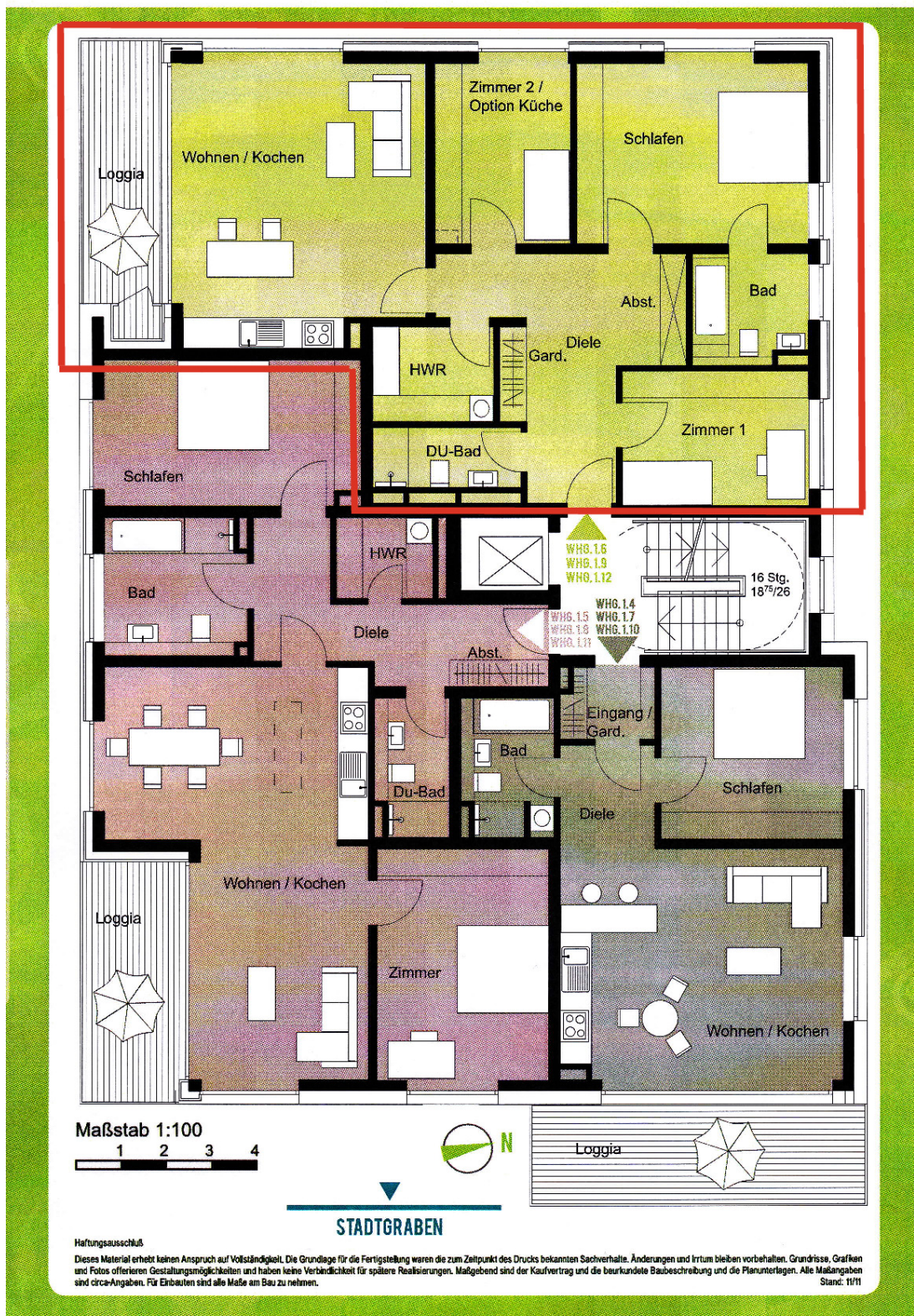
ca. 121,4 m²

(115,8 m² + 5,6 m² Loggia)

Wohnen/Kochen	34,8
Schlafen	21,2
Zimmer 1	12,8
Zimmer 2	12,4
Abstellraum	1,4
Diele	16,2
Bad	5,8
Du-Bad	4,3
Garderobe	1,2
HWR	5,7
Loggia	5,6 (11,2) anteilig 50%



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Expose lang

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 25.09.2034

Registriernummer: SH-2024-005341651

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Zur Sägemühle 3 23558 Lübeck		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2014		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2014		
Anzahl der Wohnungen	13		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.795,2 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizwerk, fossil		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Heizwerk, fossil		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Stadie Architekten PartGmbH

i.A. der Stadtwerke Lübeck Energie GmbH
Geniner Straße 80, 23560 Lübeck

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 26.09.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

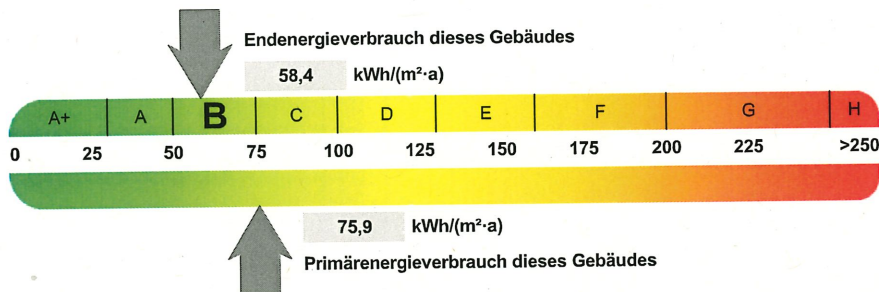
Registriernummer:

SH-2024-005341651

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 23,4 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

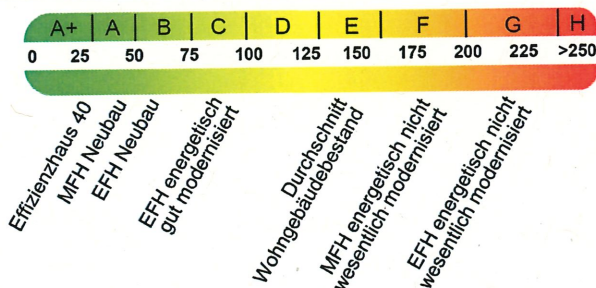
58,4 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Heizwerk, fossil	1,30	288923	93130	195793	1,13

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

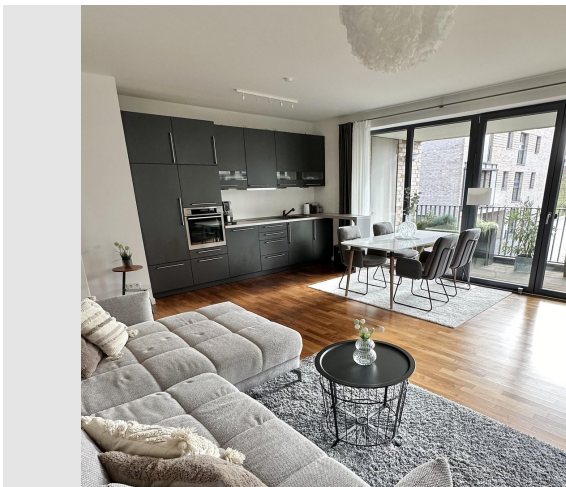
Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé

Wohnung in Lübeck

Exklusive 4-Zimmer Wohnung am Wallufer in Lübeck inkl. Tiefgaragenstellplatz zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-318835

Wohnung

Verkauf: **849.000 €**

Ansprechpartner:
Marco Zelk

23558 Lübeck
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahmedatum	01.10.2026
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	121,40 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	121,40 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	541 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ganz zentral und in einer ruhigen geschützten Innenhoflage direkt am Ufer des Lübecker Stadtgrabens.

Diese moderne und hochwertige Wohnanlage besteht aus insgesamt 47 Einheiten, verteilt auf 4 Gebäude.

Die zum Verkauf stehende 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von 121,4 m², inklusive einem sonnigen, nach Süden ausgerichteten Balkon. Die Anordnung der Räume entnehmen Sie bitte dem Grundriss der Wohnung 1.6 (im Dokument rot umrandet).

Das lichtdurchflutete und offen gestaltete Wohn- und Esszimmer mit integrierter Küche bietet viel Raum und Helligkeit dank der großen Fensterfronten. Die hochwertige Einbauküche ist vollständig mit modernen Elektrogeräten (Kühlschrank, Backofen, Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspülmaschine) ausgestattet.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon, der u.a. durch seitlichem Wasserblick perfekt zum Entspannen einlädt und nebenbei viel Sonne bietet.

Neben dem großzügigen Wohnbereich bietet die Wohnung drei weitere, gut geschnittene Zimmer. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer mit einer bodenebenen, begehbaren Dusche. Ein zweites Badezimmer, ebenfalls mit bodenebener Dusche, steht den anderen Räumen zur Verfügung. Beide Badezimmer sind hochwertig ausgestattet (Villeroy & Boch, Grohe Armaturen, bodengleich geflieste Duschen mit Glastüren, Handtuchwärmer). Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, während in den Bädern elegante Fliesen verlegt wurden. Alle Räume verfügen über eine individuell steuerbare Fußbodenheizung. Die Deckenhöhe ist überdurchschnittlich und beträgt 265 cm.

Ein Fahrstuhl im Haus führt direkt in die Tiefgarage, wo sich der zur Wohnung gehörende KFZ-Stellplatz und ein separater Kellerraum befinden. Zudem gibt es einen separaten Abstellplatz für Fahrräder in der Tiefgarage.

Das monatliche Hausgeld für die Wohnung und den Tiefgaragenstellplatz beträgt 541 Euro. Darin sind alle Betriebskosten und Nebenkosten enthalten, inklusive Wasser, Warmwasser und Heizung. Darüber hinaus die Kosten für Gartenpflege, Treppenhausreinigung, Winterdienst und Hausmeisterdienste.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von der außergewöhnlichen Wohnqualität dieser Immobilie.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Diese Wohnung ist ab dem 01. Oktober 2026 bezugsfrei.

Die Immobilie wird provisionsfrei und ohne Makler zum Verkauf angeboten.

Der Verkaufspreis von 849.000€ beinhaltet einen Tiefgaragenstellplatz.

Für Besichtigungstermine oder weitere Informationen kontaktieren Sie uns bitte per E-Mail. Bitte geben Sie dabei Ihren vollständigen Namen, Wohnort, Telefonnummer und Ihre e-Mail an, damit wir Ihre Anfrage zügig beantworten können.

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage am Ufer des Stadtgrabens, in direkter Nachbarschaft zu den historischen Wallanlagen und dem berühmten Holstentor.

Die attraktive Architektur mit hellem Ziegelmauerwerk sowie großzügige Gebäudeabstände auf einem über 7000 m² großem Grundstück garantieren herrliche Aussichten und eine unaufdringliche Exklusivität inmitten von Grün- und Wasserflächen.

Der sehr große Garten mit Blick aufs Wasser lädt zur Benutzung und Entspannung ein.

Die historische Lübecker Altstadt, mit ihrem breiten Angebot an Kultur und Gastronomie, ist nur ca. 800 Meter entfernt und sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad schnell erreichbar. Der Lübecker Hauptbahnhof befindet sich etwa 700 Meter entfernt, von hier aus erreichen Sie Hamburg in nur 40 Minuten und Travemünde in nur ca. 25 Minuten.

Auch einer der größten Arbeitgeber der Stadt, das Drägerwerk, ist in unmittelbarer Nähe.

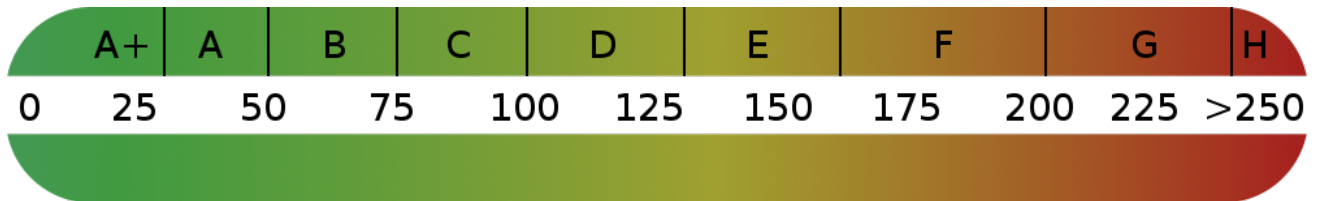
Die Zufahrt zur Wohnanlage erfolgt über eine wenig befahrene Nebenstraße, wodurch die Wohnung lärm- und sichtgeschützt ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	58,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

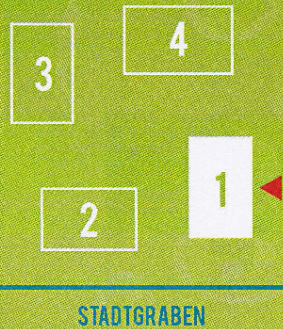


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

NEUES WALLUFER BK 1 1.-3. OBERGESCHOSS



WHG. 1.4, 1.7, 1.10 | 2 ZIMMER

ca. 70,7 m²

(62,7 m² + 8,05 m² Loggia)

Wohnen/Kochen	33,6
Schlafen	15,8
Eingang/Gard	3,2
Bad	5,3
Diele	4,8
Loggia	8,05 (16,1) anteilig 50%

WHG. 1.5, 1.8, 1.11 | 3 ZIMMER

ca. 119,1 m²

(113,3 m² + 5,8 m² Loggia)

Wohnen/Kochen	44,2
Schlafen	18,7
Zimmer	19,9
Abstellraum	1,3
Diele	12,3
Bad	8,9
Du-Bad	4,2
HWR	3,8
Loggia	5,8 (11,5) anteilig 50%

WHG. 1.6, 1.9, 1.12 | 4 ZIMMER

ca. 121,4 m²

(115,8 m² + 5,6 m² Loggia)

Wohnen/Kochen	34,8
Schlafen	21,2
Zimmer 1	12,8
Zimmer 2	12,4
Abstellraum	1,4
Diele	16,2
Bad	5,8
Du-Bad	4,3
Garderobe	1,2
HWR	5,7
Loggia	5,6 (11,2) anteilig 50%



Exposé - Grundrisse

