

Exposé

Maisonette in Lübeck

5 Zimmer Maisonettewohnung - Wohnen auf 2 Etagen - Neues Wallufer - Lübeck



Objekt-Nr. OM-403167

Maisonette

Vermietung: **2.250 € + NK**

Ansprechpartner:
Samuel Thiele - Viva Terra Immobilien GmbH

Moislinger Allee 9k
23558 Lübeck
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2024
Zimmer	5,00
Wohnfläche	128,00 m²
Nutzfläche	8,00 m²
Energieträger	Fernwärme
Nebenkosten	200 €
Heizkosten	248 €
Summe Nebenkosten	448 €

Mietsicherheit	6.750 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.01.2026
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Etage	Erdgeschoss
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Neubauwohnung aus dem Jahr 2024 vereint modernes Wohnen, durchdachte Architektur und höchsten Komfort auf rund 128 m² Wohnfläche, verteilt über zwei Etagen.

Bereits beim Betreten wird deutlich: Hier wurde Wert auf eine Kombination aus Funktionalität und Wohnqualität gelegt. Die Wohnung verfügt über zwei separate Eingangssituationen, die sowohl praktisches als auch repräsentatives Wohnen ermöglichen.

Über den Eingang in der Parkgarage gelangen Sie bequem und wettergeschützt direkt mit Ihrem Fahrzeug bis vor Ihre Haustür. Von dort betreten Sie den Hauswirtschaftsraum, der sich ideal für Vorräte, Waschmaschine und Trockner eignet. Auf dieser Ebene befinden sich zudem zwei Schlafzimmer sowie ein modernes Duschbad – perfekt für Gäste, Kinder oder als Arbeitsbereich nutzbar.

Der zweite Zugang erfolgt über den Haupteingang des Hauses. Durch den Windfang gelangen Sie in die Wohnung und über die innenliegende Treppe in das obere Geschoss. Hier erwarten Sie zwei weitere großzügige Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, sowie ein separates Gäste-WC.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich, der durch seine Offenheit und Helligkeit besticht. Von hier aus betreten Sie die Terrasse, die zum Entspannen, Sonnen und gemütlichen Abenden im Freien einlädt.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Mieter, die modernes Wohnen mit Raum, Licht und Komfort suchen.

Ausstattung

Modernste Bauweise:

Die Wohnung wurde nach neuesten Standards konzipiert und erfüllt den KfW 55 Standard für energetische Effizienz. Dadurch profitieren Sie von einer optimalen Wärmedämmung und einem nachhaltigen Wohnkonzept.

Ausstattung:

Der Innenraum besticht durch hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumgestaltung. Echtholzparkettböden schaffen eine warme Atmosphäre, während die Fußbodenheizung für behaglichen Wohnkomfort sorgt.

Großzügiger Wohn- und Essbereich:

Der Wohn- und Essbereich überzeugt durch großzügige Gestaltung und erstreckt sich über ca. 32 Quadratmeter, um Ihnen ausreichend Platz für gemütliche Stunden zu bieten.

Exklusive Einbauküche: Die Wohnung ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die modernen Komfort und exklusives Design vereint.

Hochwertige Sanitärausstattung:

Die Bäder sind mit gehobenen Sanitäranlagen ausgestattet, die nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend sind.

Terrasse:

Entspannen Sie auf der Terrasse und lassen Sie den Alltag hinter sich, während Sie die frische Luft genießen.

Rollläden: Elektrische Rollläden an allen Fenstern bieten nicht nur bequeme Lichtsteuerung, sondern dienen auch als effektiver Einbruchsschutz für zusätzliche Sicherheit.

Glasfaser-Internet:

Bleiben Sie stets verbunden und profitieren Sie von einer schnellen Internetverbindung dank vorhandener Glasfaser-Infrastruktur.

KFZ-Stellplatz mit Lademöglichkeit:

Dieser Wohnung ist ein KFZ-Stellplatz zugeordnet, der nicht nur bequemes Parken, sondern auch das Laden Ihres Elektrofahrzeugs ermöglicht. Genießen Sie die Vorzüge des direkten Parkens vor Ihrer Haustür, um Ihre Einkäufe mühelos vom Auto in die Wohnung zu transportieren – ein exklusiver Komfort für Ihren Alltag

Ruhiges Wohnquartier:

Das Quartier zeichnet sich durch seinen ruhigen Charakter aus.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Wir laden Sie herzlich ein, sich vor Ort von den Qualitäten dieser Neubauwohnung zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um Ihr neues Zuhause zu entdecken.

Die Vermietungstätigkeit erfolgt über die Beauftragung des Eigentümers.

Für Sie ist das Mietangebot natürlich Provisionsfrei.

Hinweis zu den Nebenkosten:

Die erste Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2024 befindet sich derzeit in der Erstellung. Da es sich um einen Neubau handelt, wurden die Nebenkosten im ersten Jahr vorsorglich etwas höher angesetzt, um den tatsächlichen Verbrauch zunächst abzusichern. Nach aktueller Einschätzung ist jedoch davon auszugehen, dass dies zu einer Rückzahlung zugunsten der Mieterinnen und Mieter führen wird.

Für den neuen Mietvertrag werden die Nebenkosten entsprechend der tatsächlichen Verbrauchswerte angepasst und voraussichtlich reduziert.

In dieser Anzeige sind daher zunächst noch die bisherigen Betriebs- und Nebenkosten aufgeführt.

Lage

IM HERZEN DER HANSESTADT. AM WASSER. IM GRÜNEN.

Unmittelbar vor den Toren der Altstadt, direkt am Wasser und nur wenige Minuten vom Hauptbahnhof entfernt – die Lage vom NEUEN WALLUFER bietet seinen Bewohnern das Beste,

was Lübeck zu bieten hat, in fußläufiger Entfernung. So wird höchste Lebensqualität zum Alltag: von der morgendlichen Joggingrunde am Kanalufer bis hin zum Altstadtbummel am Abend.

ENTFERNUNGEN

Holstentor - 5 Min.

Altstadt - 8 Min.

Hauptbahnhof - 5 Min.

Timmendorfer Strand -25 Min.

Fehmarn - 50 Min.

Neustadt i.H. - 30 Min.

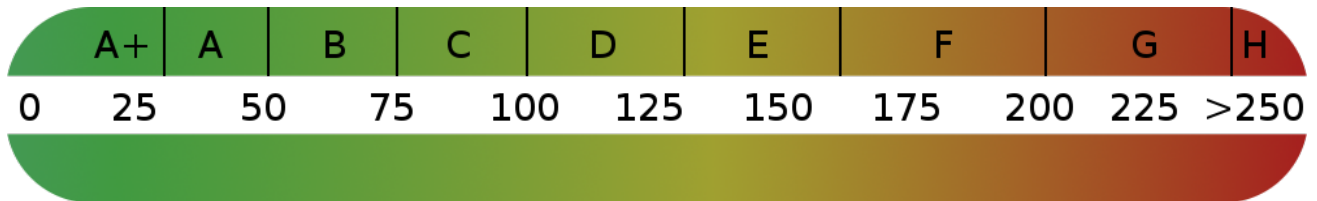
Hamburg - 45 Min.

Infrastruktur:

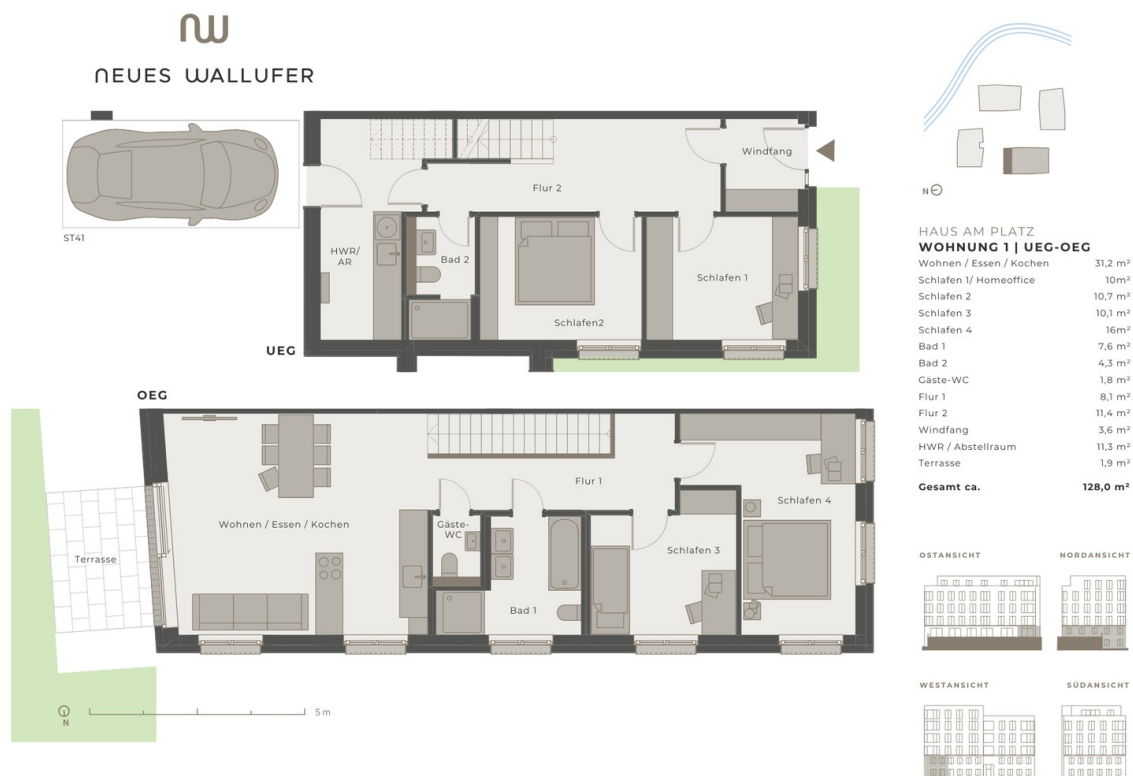
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	47,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Grundriss

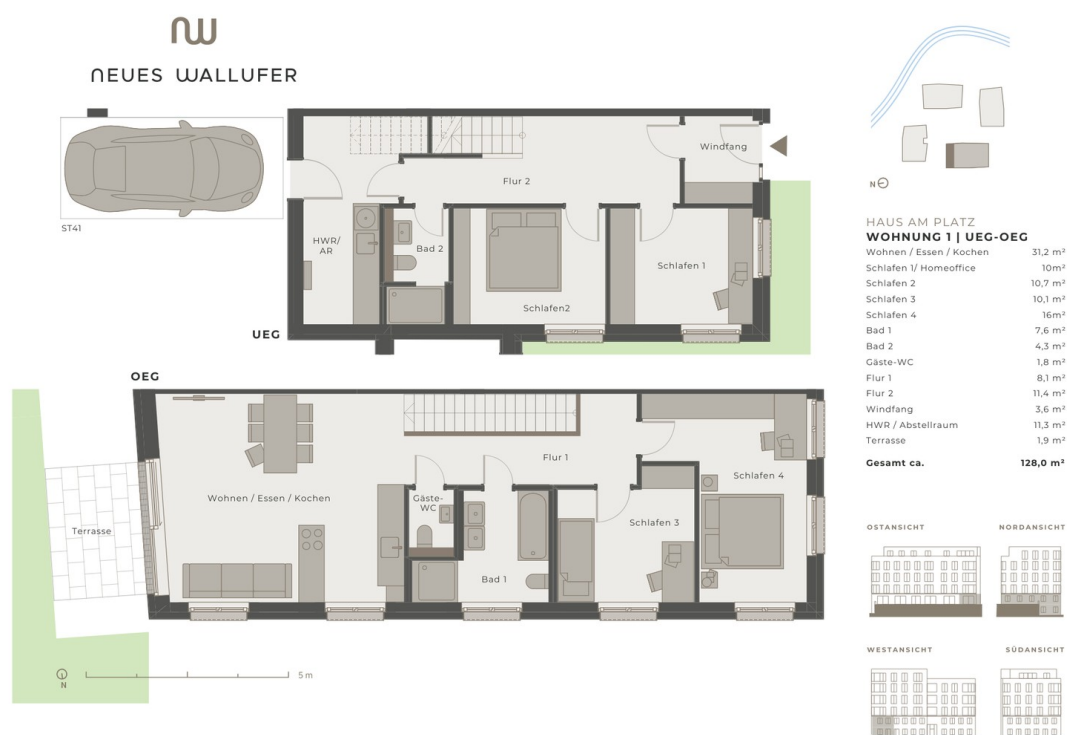
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



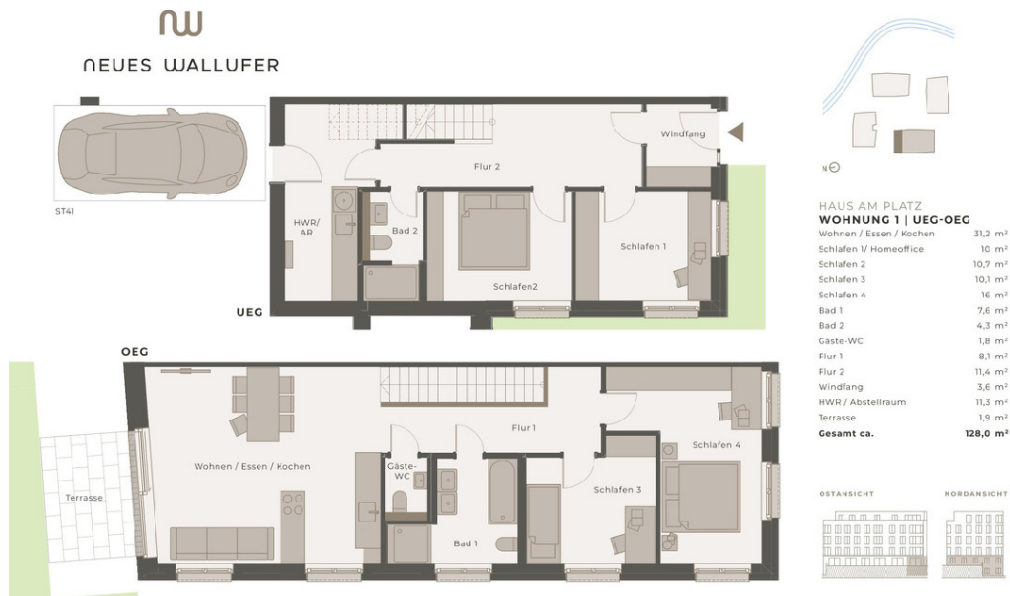
Grundriss

Exposé - Grundrisse

VIVA TERRA IMMOBILIEN GMBH



Wohnen auf 2 Etagen - Neues Wallufer - Lübeck



Wohnen im Herzen Lübecks

Unmittelbar vor den Toren der Altstadt, direkt am Wasser und nur wenige Minuten vom Hauptbahnhof entfernt – die Lage vom NEUEN WALLUFER bietet seinen Bewohnern das Beste, was Lübeck zu bieten hat, in fußläufiger Entfernung. So wird höchste Lebensqualität zum Alltag: von der morgendlichen Joggingrunde am Kanalufer bis hin zum Altstadtbummel am Abend.

Kurzübersicht-Wohnung-K01

Wohnfläche: ca. 128 qm

Wohn/Nutzfläche: ca. 136 qm

Zimmer: 5

Bäder: 2

Abstellräume in Whg.: 1

Terrasse: 1

KFZ-Stellplatz: 1

VIVA TERRA IMMOBILIEN GMBH | ALTER POSTWEG 137 | 21220 SEEVETAL | TEL.: 040/30997890 | WWW.NEUESWALLUFER.DE

Exposé - Grundrisse

VIVA TERRA IMMOBILIEN GMBH



Details zur Wohnung K01

- **Modernste Bauweise:** Die Wohnung wurde nach neuesten Standards konzipiert und erfüllt den KfW 55 Standard für energetische Effizienz. Dadurch profitieren Sie von einer optimalen Wärmedämmung und einem nachhaltigen Wohnkonzept.
- **Ausstattung:** Der Innenraum besticht durch hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumgestaltung. Echtholzparkettböden schaffen eine warme Atmosphäre, während die Fußbodenheizung für behaglichen Wohnkomfort sorgt.
- **Großzügiger Wohn- und Essbereich:** Der Wohn- und Essbereich überzeugt durch großzügige Gestaltung und erstreckt sich über ca. 31 Quadratmeter, um Ihnen ausreichend Platz für gemütliche Stunden zu bieten.
- **Exklusive Einbauküche:** Die Wohnung ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die modernen Komfort und exklusives Design vereint.
- **Hochwertige Sanitärausstattung:** Die Bäder sind mit gehobenen Sanitäranlagen ausgestattet, die nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend sind.
- **Terrasse:** Entspannen Sie auf der Terrasse und lassen Sie den Alltag hinter sich, während Sie die frische Luft genießen.
- **Rollläden:** Elektrische Rollläden an allen Fenstern bieten nicht nur bequeme Lichtsteuerung, sondern dienen auch als effektiver Einbruchsschutz für zusätzliche Sicherheit
- **Glasfaser-Internet:** Bleiben Sie stets verbunden und profitieren Sie von einer schnellen Internetverbindung dank vorhandener Glasfaser-Infrastruktur.
- **KFZ-Stellplatz mit Lademöglichkeit:** Dieser Wohnung ist ein KFZ-Stellplatz zugeordnet, der nicht nur bequemes Parken, sondern auch das Laden Ihres Elektrofahrzeugs ermöglicht. Genießen Sie die Vorzüge des direkten Parkens vor Ihrer Haustür, um Ihre Einkäufe mühelos vom Auto in die Wohnung zu transportieren – ein exklusiver Komfort für Ihren Alltag
- **Ruhiges Wohnquartier:** Das Quartier zeichnet sich durch seinen ruhigen Charakter aus.

VIVA TERRA IMMOBILIEN GMBH | ALTER POSTWEG 137 | 21220 SEEVETAL | TEL.: 040/30997890 | WWW.NEUESWALLUFER.DE

Exposé - Grundrisse

VIVA TERRA IMMOBILIEN GMBH



Diese Wohnung am Neuen Wallufer vereint modernen Wohnkomfort mit exklusiven Annehmlichkeiten.

Wir laden Sie herzlich ein, sich vor Ort von den Qualitäten dieser Neubauwohnung zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um Ihr neues Zuhause zu entdecken.

Ihr Ansprechpartner

Samuel Thiele
Immobilienfachwirt

Tel.: 040/30997890
email@neueswallufer.de

MIETE

Grundmiete inkl.

KFZ Stellplatz: 2.250,00 €

Wohngeld: 448,00 €

Gesamtmiete: 2.698,00 €

Hinweis zu den Nebenkosten:

Die erste Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2024 befindet sich derzeit in der Erstellung. Da es sich um einen Neubau handelt, wurden die Nebenkosten im ersten Jahr vorsorglich etwas höher angesetzt, um den tatsächlichen Verbrauch zunächst abzusichern. Nach aktueller Einschätzung ist jedoch davon auszugehen, dass dies zu einer Rückzahlung zugunsten der Mieterinnen und Mieter führen wird. Für den neuen Mietvertrag werden die Nebenkosten entsprechend der tatsächlichen Verbrauchswerte angepasst und voraussichtlich reduziert.

In dieser Anzeige sind daher zunächst noch die bisherigen Betriebs- und Nebenkosten aufgeführt.

VIVA TERRA IMMOBILIEN GMBH | ALTER POSTWEG 137 | 21220 SEEVETAL | TEL.: 040/30997890 | WWW.NEUESWALLUFER.DE

Exposé - Grundrisse

