

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Lübeck

**Seltene Gelegenheit – frisch renovierte 4-Zimmer-  
Wohnung mit Südterrasse & Gartenanteil**



Objekt-Nr. OM-417306  
**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **369.995 €**

Ansprechpartner:  
Meno Peemöller

Mecklenburger Landstr. 68b  
23570 Lübeck  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig und vollständig renovierte Erdgeschosswohnung auf dem Priwall vereint großzügliches Wohnen, einen eigenen Gartenanteil und eine sonnige, ruhige Südterrasse in einer der gefragtesten Lagen Travemündes.

85 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Zimmer, 2 Bäder, Stellplatz, Sondernutzungsrecht Garten – bezugsfrei & provisionsfrei.

Diese exklusive 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur 12 Wohneinheiten aus dem Baujahr 1972. Die Wohnung wurde Ende 2025 vollständig und hochwertig renoviert und präsentiert sich heute in einem neuwertigen Zustand.

Auf ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter, großzügiger Grundriss mit klaren Linien und einem offenen Raumgefühl. Das absolute Highlight ist die ca. 38 m<sup>2</sup> große Südterrasse mit angrenzendem Gartenbereich, der Ihnen per Sondernutzungsrecht exklusiv zur Verfügung steht – ein echtes Alleinstellungsmerkmal auf dem Priwall.

Dank der Südausrichtung genießen Sie hier ganztägig Sonne und einen herrlichen Blick ins Grüne. Die Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, Paare, Familien, Kapitalanleger die Wert auf Lage, Qualität und sofortige Verfügbarkeit legen.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller, großzügiger Flur, von dem aus alle Räume komfortabel erreichbar sind:

Wohn- & Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten

Separate Küche mit optimalem Zuschnitt (Küche nicht Bestandteil des Angebots)

Großzügliches Schlafzimmer mit Platz für Bett, Kleiderschrank & Schmink-/Arbeitsbereich

Zwei weitere Zimmer, ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer

Modernes Tageslichtbad mit Walk-In-Dusche

Separates Gäste-WC – ein echter Mehrwert im Alltag

Die Erdgeschosswohnung ist barrierearm gestaltet (nur wenige Stufen im Treppenhaus) und somit auch für ältere Personen hervorragend geeignet.

Die Wohnung wurde umfassend und fachgerecht modernisiert:

Komplett neue Elektrik (Leitungen, Verteilung, Schalter, Steckdosen)

Neue Kunststofffenster (Einbau im ersten Quartal 2026)

Hochwertige Bodenbeläge aus Echtholzparkett

60x60 cm Feinsteinzeugfliesen in modernem Betongrau

Echtholzparkett in Wohn- und Schlafräumen

Neues Badezimmer mit Walk-In-Dusche

Gäste-WC

Gaszentralheizung (Anlage 2021 laut Energieausweis)

PKW-Stellplatz direkt am Haus (im Kaufpreis enthalten)

Großes Kellerabteil

Die auf den Bildern dargestellte Küche ist eine Showküche und nicht Bestandteil des Angebots.

## Ausstattung

85 m<sup>2</sup> Wohnfläche

4 Zimmer

1 Vollbad + Gäste-WC

ca. 38 m<sup>2</sup> Südterrasse (nicht in Wohnfläche enthalten)

Eigener Gartenanteil (Sondernutzungsrecht)

Komplett renoviert 2025

Stellplatz & Keller

Barrierearm

Sofort verfügbar

Keine Käuferprovision

Rücklagenstand (31.12.2024): ca. 40.174 €

Anteil Wohnung: ca. 3.965 €

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt direkt durch uns als Eigentümer, daher keine Maklerprovision.

Besichtigungen sind kurzfristig möglich.

MP Baukonzepte GmbH

Riesebusch 32

23611 Bad Schwartau

Handelsregister: HRB 23617 HL

Registergericht: Amtsgericht Lübeck

Vertreten durch: Meno Peemöller

Kontakt

Telefon: 015752138339

Verbraucherstreitbeilegung/Universalschlichtungsstelle

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Quelle:

## Lage

Die Wohnung liegt in bevorzugter Wohnlage auf dem Priwall, einem der gefragtesten und zugleich naturnahsten Ortsteile von Lübeck-Travemünde.

Strand, Yachthafen & Dünen in wenigen Gehminuten

Wald- & Naturschutzgebiete direkt vor der Tür

Einkaufsmöglichkeiten (Edeka), Gastronomie & Ärzte fußläufig erreichbar

Autofähre & Personenfähre nach Travemünde in unmittelbarer Nähe

Lübeck ca. 25 Minuten, Hamburg bequem über die A1 erreichbar

Der Priwall gilt als Geheimtipp für Ostsee-Liebhaber, die Ruhe, Natur und eine hochwertige Wohnlage schätzen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	147,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## 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

