

# Exposé

## Wohnung in Lübeck

**3 - 4 Zimmer \* 2 Balkone \* sanierter Jugendstil Nähe  
Altstadtinsel**



Objekt-Nr. OM-421238

### Wohnung

Vermietung: **1.550 € + NK**

Ansprechpartner:  
Susanne Ahrens

23554 Lübeck  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1900	Mietsicherheit	4.500 €
Etagen	5	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.02.2026
Wohnfläche	96,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	100 €	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Außergewöhnlich!

Repräsentativer Altbau im Jugendstil - Erstbezug nach Sanierung.

Diese hübsche Villa glänzt von außen und von innen mit wunderschönen restaurierten Jugendstil-Elementen und bietet insgesamt 5 komplett neu renovierte Wohnungen.

3 Wohnungen (OG1, OG2, OG3) haben einen fast identischen Schnitt und bieten 3 - 4 Zimmer (s. Grundrisse). Alle drei sind zu vermieten, jeweils zu den angegebenen Konditionen.

2 Wohnungen sind im Dachgeschoss, diese sind kleiner und werden gesondert inseriert.

## Ausstattung

Diese neuwertige Wohnung ist repräsentativ und wurde wertig ausgestattet:

Großes und sonniges Wohnzimmer mit alten Dielen, geschliffen und geölt.

Sonnenbalkon.

Kühlschrank, Spülmaschine, Heißluftofen, Induktions-Kochfeld, Dunstabzug.

Elegantes Duschbad mit kleinem Balkon.

Das Dach sowie die hintere Fassade wurden in 2025 gedämmt, zudem haben alle Wohnungen neue Fenster.

Die Fotos sind aus der letzten Phase der Renovierung.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Wohnung OG1: alter Dielenboden, geschliffen und geölt oder lackiert.

Wohnung OG2: Designbelag Vinyl durchgängig

Wohnung OG3: wahrscheinlich auch die alten Dielen, diese Wohnung wird gerade noch renoviert und wird zum 01.03.26 fertig sein

Alle angegebenen Preise beziehen sich auf jeweils EINE Wohnung.

## Lage

Wohnen, wo andere Urlaub machen: im wunderschönen Lübeck!

Dein neues Zuhause liegt an der Schwartauer Allee, direkt vor der Altstadtinsel.

Mit dem Rad

- bist Du in unter 5 Minuten am Bahnhof oder am Holstentor.

Der Bus

- hält direkt vor der Tür.

Mit dem Auto

- in 20 Minuten am Ostsee-Strand

- in 60 Minuten in der Hamburger Innenstadt

Lübeck ist eine stolze Hansestadt mit buntem Leben auf der Altstadtinsel, unzählige Cafés und Restaurants sind zu entdecken, die Huxstraße mit exklusiven Geschäften, wunderschön gestaltete Hauseingänge - im Sommer mit blühenden Rosen. Eine Bootstour auf der Trave, Parkanlagen, Fitnessstudios, Bars und Buchhandlungen findest Du ebenfalls nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	154,00 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



Heimat Lübeck

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer Erker



# Exposé - Galerie



Balkon zur Schwartauer Allee



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Esszimmer / Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Blick vom Schlafz3 zum Wohnz



Duschbad



# Exposé - Galerie



SWA53 OG1

Küche OG1



SWA53 OG2

Küche OG2

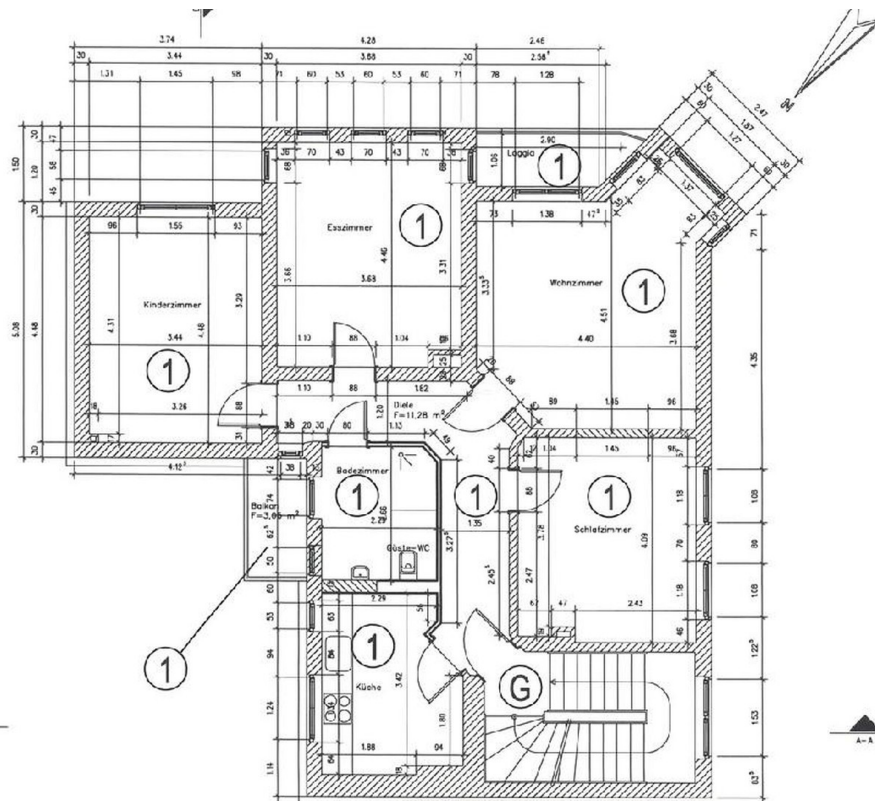
# Exposé - Galerie



SWA53 OG3

Küche OG3

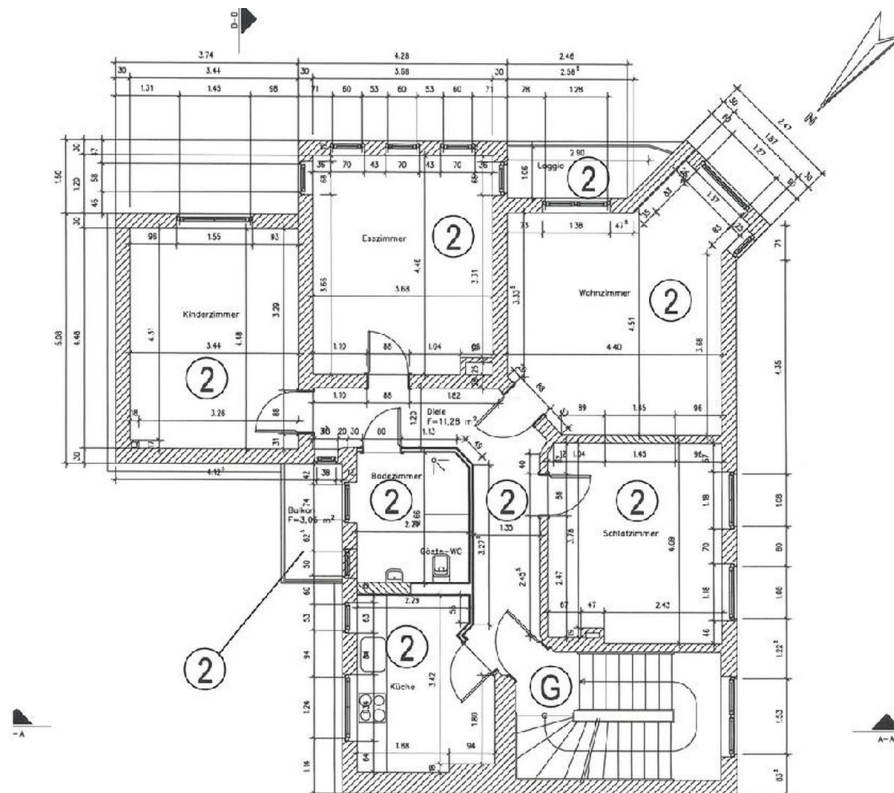
# Exposé - Grundrisse



SWA53  
OG 1

Grundriss OG1

SWA53  
Grundriss  
OG2



Grundriss OG2

LEGEND:	⑥
	⑦
	⑧
	⑨
	⑩
	⑪
	⑫
	⑬
	⑭
	⑮
	⑯
	⑰
	⑱
	⑲
	⑳
	㉑
	㉒
	㉓
	㉔
	㉕
	㉖
	㉗
	㉘
	㉙
	㉚
	㉛
	㉜
	㉝
	㉞
	㉟
	0
	1
	2
	3
	4
	5
	6
	7
	8

PLANNUNGSPHASE	2
ABGESCHLOSSEN	
DATUM	08.
PROJEKT	Sch 23.
BAUHERR	Stu Cl 20.
UNTERSCHRIFT	
WEISSWEISE	Sch Lis Kro 23 Tel Ma
UNTERSCHRIFT	
GEZ.	L.Dietel

[illegible]

SWA53  
Grundriss  
OG3

Grundriss OG3