

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Lübeck

**Im Herzen Lübecks: Altbau-Charme & Atelier-Flair, 4-Z-DG mit neuer EBK**



Objekt-Nr. OM-437821

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **299.500 €**

Ansprechpartner:  
Verkaufsteam  
Mobil: 0173 2636531

Schwartauer Allee 121a  
23554 Lübeck  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	17,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	300 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

VINTAGE-VIBES & GARTENFREUDEN – GROSSE ALTBAUWOHNUNG FÜR FREIGEISTER:

Mit seinen 4 hellen, separaten Zimmern, dem Vollbad mit Fenster, der neuen Einbauküche, dem alten, großen Gemeinschaftsgarten und einem eigenen Kellerraum ist das angebotene Objekt ein echter Allrounder!

Denn diese Wohnung mit lichtdurchfluteten 110m<sup>2</sup> eignet sich sowohl als Atelier und Künstler-WG, als auch für Familien oder Studentenfreund:innen.

Und als Kapitalanlage bietet das Objekt eine sichere Rendite.

Die Dachgeschoss-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau im charakteristischen, hanseatischen Rotklinkerstil aus dem Jahre 1900 - mit insgesamt 11 Parteien.

Der großzügige und geschützte Gemeinschaftsgarten mit wunderschönem Baumbestand und einer alten Backsteinmauer- als sicheren Gartenbegrenzung - bietet insbesondere kleineren Kindern die Möglichkeit, unbeschwert und geschützt herumzutollen.

Die Wohnung wurde frisch renoviert und hat eine nagelneue Einbauküche erhalten. Sie verfügt über viele romantische AltbauDetails wie Gaubenfenster, Dielenböden und Holztüren.

Hinzu kommt, dass vor wenigen Monaten eine neue Gasbrennwerttherme (Baujahr 2025) der Marke Vaillant eingebaut wurde. (Das Warmwasser läuft separat.)

Das monatliche Wohngeld beträgt 300,00 €

Kaufpreis: 349.000 € (provisionsfrei)

## Ausstattung

- frisch renoviert
- neue Einbauküche
- neue Gasbrennwert-Therme der Marke Vaillant
- Dielenböden und Fliesen
- weißes Vollbad mit Fenster
- romantischer Gemeinschaftsgarten
- eigener Kellerraum

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

HAFERKAMP GMBH

Strandallee 11

23683 Scharbeutz (Haffkrug)

Telefon: 04563 / 423998-0

Fax: 04563 / 423998-9

E-Mail: info(at)haferkamp-grundbesitz.de

Geschäftsführer: Jens-Hendrik Haferkamp

Amtsgericht Lübeck HRB 23030 HL

Ust-Id№: DE304113136

Haferkamp Grundbesitz ist eine Geschäftsbezeichnung der Haferkamp GmbH.

Erlaubnispflichtige Tätigkeit nach § 34c Abs. 1 der Gewerbeordnung

Aufsichtsbehörde:

Gemeinde Scharbeutz (Gewerbeamt) · Am Bürgerhaus 2, 23683 Scharbeutz

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 6 MDStV:

Jens-Hendrik Haferkamp

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

## Lage

In unmittelbarer Nähe befinden sich alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs; ebenso sind Kindergärten und Schulen im Umkreis fußläufig bzw. mit dem öffentlichen Nahverkehr schnell zu erreichen.

Lübeck ist eine alte, gut erhaltene Hansestadt und liegt nur ca. 65 Kilometer von Hamburg entfernt. Ihre zauberhafte Altstadt, die auf einer Insel in der Trave liegt, gehört zum UNESCO-Welterbe. Zudem besitzt Lübeck ein reiches und vielfältiges Kulturangebot und ist auch mit seinem Buddenbrookhaus in der Mengestraße 4 sowie der traditionsreichen Niederegger-Marzipanmanufaktur weltberühmt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Vollbad

# Exposé - Galerie



Wohnraum 1



Wohnraum 2

# Exposé - Galerie



Wohnraum 3



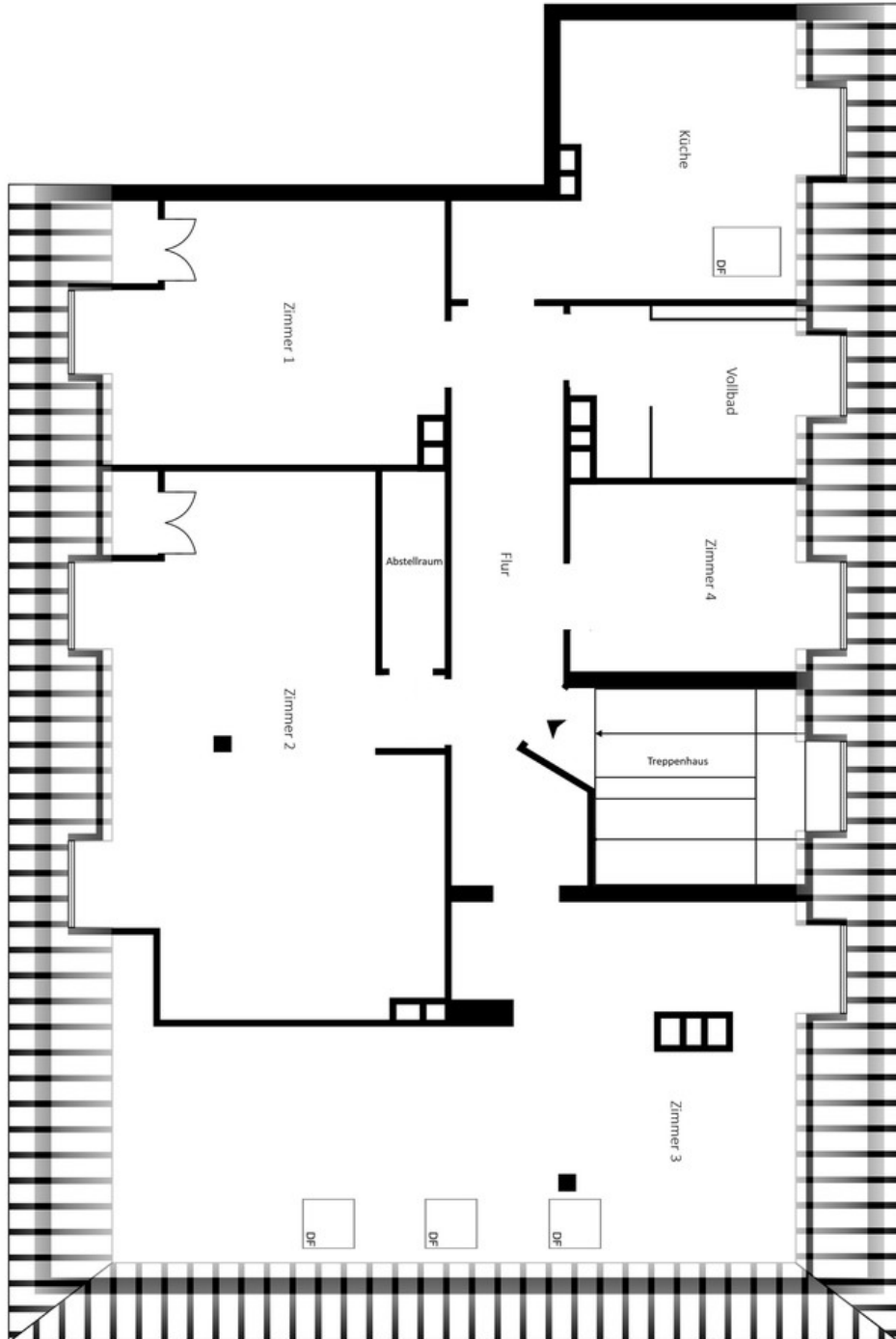
Luftbild mit Markierung

# Exposé - Galerie

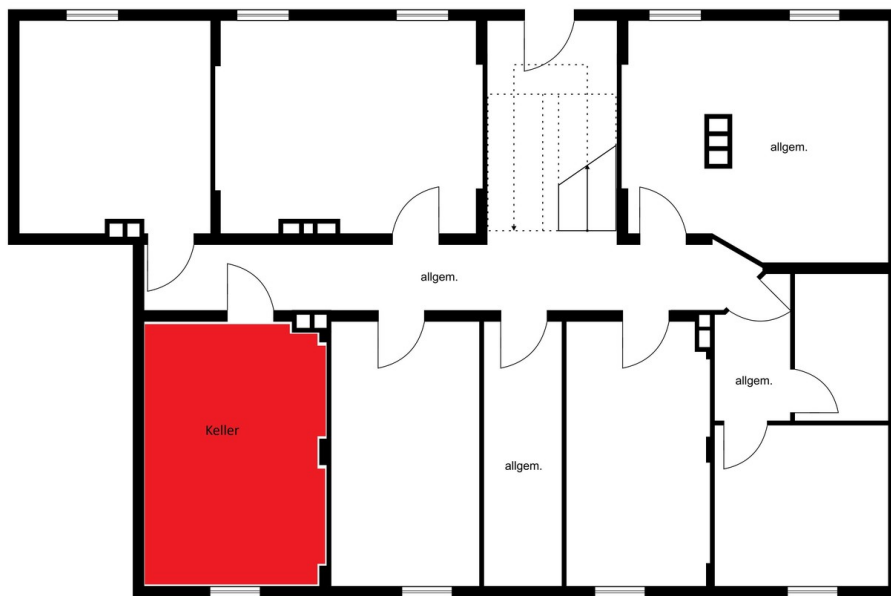


Luftbild mit Garten

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Grundriss - Keller