

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Lübeck

### Charmante DG-Wohnung - renoviert, mit neuer EBK und separatem Speicher in Lübeck



Objekt-Nr. **OM-437857**

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:  
Verkaufsteam  
Mobil: 0173 2636531

Schwartauer Allee 121  
23554 Lübeck  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

|               |                      |              |               |
|---------------|----------------------|--------------|---------------|
| Baujahr       | 1900                 | Übernahme    | sofort        |
| Etagen        | 3                    | Zustand      | renoviert     |
| Zimmer        | 3,00                 | Schlafzimmer | 2             |
| Wohnfläche    | 70,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1             |
| Nutzfläche    | 11,00 m <sup>2</sup> | Etage        | 3. OG         |
| Energieträger | Gas                  | Heizung      | Etagenheizung |
| Hausgeld mtl. | 205 €                |              |               |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

LICHTDURCHFLUTETE DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT FRANZÖSISCHEM CHARME & EIGENEM SPITZBODEN-PARADIES

In einem hanseatischen Rotklinkerhaus von 1900 – mit all seinem zeitlosen Altbaucharme – erwartet Sie diese liebevoll renovierte, ca. 70 m<sup>2</sup> große Dachgeschosswohnung

Die Wohnung überzeugt durch einen gemütlichen, gut geschnittenen Grundriss mit insgesamt drei einladenden Zimmern, die dank ihrer Gaubenfenster ein besonders heimeliges Lichtspiel zaubern. Das weiß geflieste Duschbad mit Fenster wirkt frisch und klar, während die neue Einbauküche perfekt in das charmante Ambiente eingebettet wurde.

Ein ganz besonderes Highlight ist der eigene Spitzboden: Über eine feste, komfortable Treppe erreichbar, eröffnet sich hier eine beeindruckende Fläche von ca. 110 m<sup>2</sup> (Grundfläche). Ein Raum voller Möglichkeiten – Atelier, Hobbybereich, Rückzugsort oder einfach Stauraum mit ganz viel Luft nach oben. Laut Teilungserklärung gehört dieser Bereich exklusiv zu dieser Wohnung.

Auch technisch ist die Wohnung bestens gerüstet: 2023 wurde eine neuwertige Junkers Gaskombi-Heizwerttherme installiert.

Das Haus selbst strahlt hanseatische Geschichte und viel Seele aus: hohe Decken, hölzerne geschwungene Treppengeländer, Dielenböden, Kassettentüren – alles liebevoll erhalten und typisch für die geschätzte Altbaukultur um 1900. Der gemeinschaftlich nutzbare große Garten mit altem Baumbestand, umschlossen von einer romantischen Backsteinmauer, lädt zum Verweilen ein.

Zur Wohnung gehört zudem ein eigener, abschließbarer Kellerraum.

Wohngeld: 205,00 € monatlich

Kaufpreis: 229.000,00 € (provisionsfrei)

## Ausstattung

HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK:

- +Frisch renovierte ca. 70 m<sup>2</sup> Dachgeschosswohnung mit warmem Altbaucharme
- +Drei helle Zimmer mit gemütlichen Gaubenfenstern
- +Neue, moderne Einbauküche in harmonischer Optik
- +Eigener Spitzboden mit ca. 110 m<sup>2</sup> Grundfläche, über feste Treppe erreichbar
- +Exklusiv der Wohnung zugeordnet (laut Teilungserklärung)
- +Neuwertige Junkers Gaskombi-Heizwerttherme (2023)
- +Historisches Rotklinkerhaus von 1900 mit hoher Deckenhöhe & liebevollen Details
- +Dielenböden, Kassettentüren & geschwungenes Holzgeländer im Treppenhaus
- +Großer gemeinschaftlicher Garten mit altem Baumbestand & romantischer Backsteinmauer
- +Separater, abschließbarer Kellerraum

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, 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

Erlaubnispflichtige Tätigkeit nach § 34c Abs. 1 der Gewerbeordnung

Aufsichtsbehörde:

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

Haferkamp Grundbesitz ist eine Geschäftsbezeichnung der Haferkamp GmbH

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 6 MDStV:

Jens-Hendrik Haferkamp

## **Lage**

In unmittelbarer Nähe befinden sich Lebensmittel-Discounter, Apotheken, Kindergärten, Schulen und Sportvereine. Ebenso ist die Innenstadt Lübecks mit dem öffentlichen Nahverkehr schnell und einfach zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür.

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



Küche 2

# Exposé - Galerie



Blick in die Küche



Raum 1

# Exposé - Galerie



Raum 2



Raum 3

# Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2



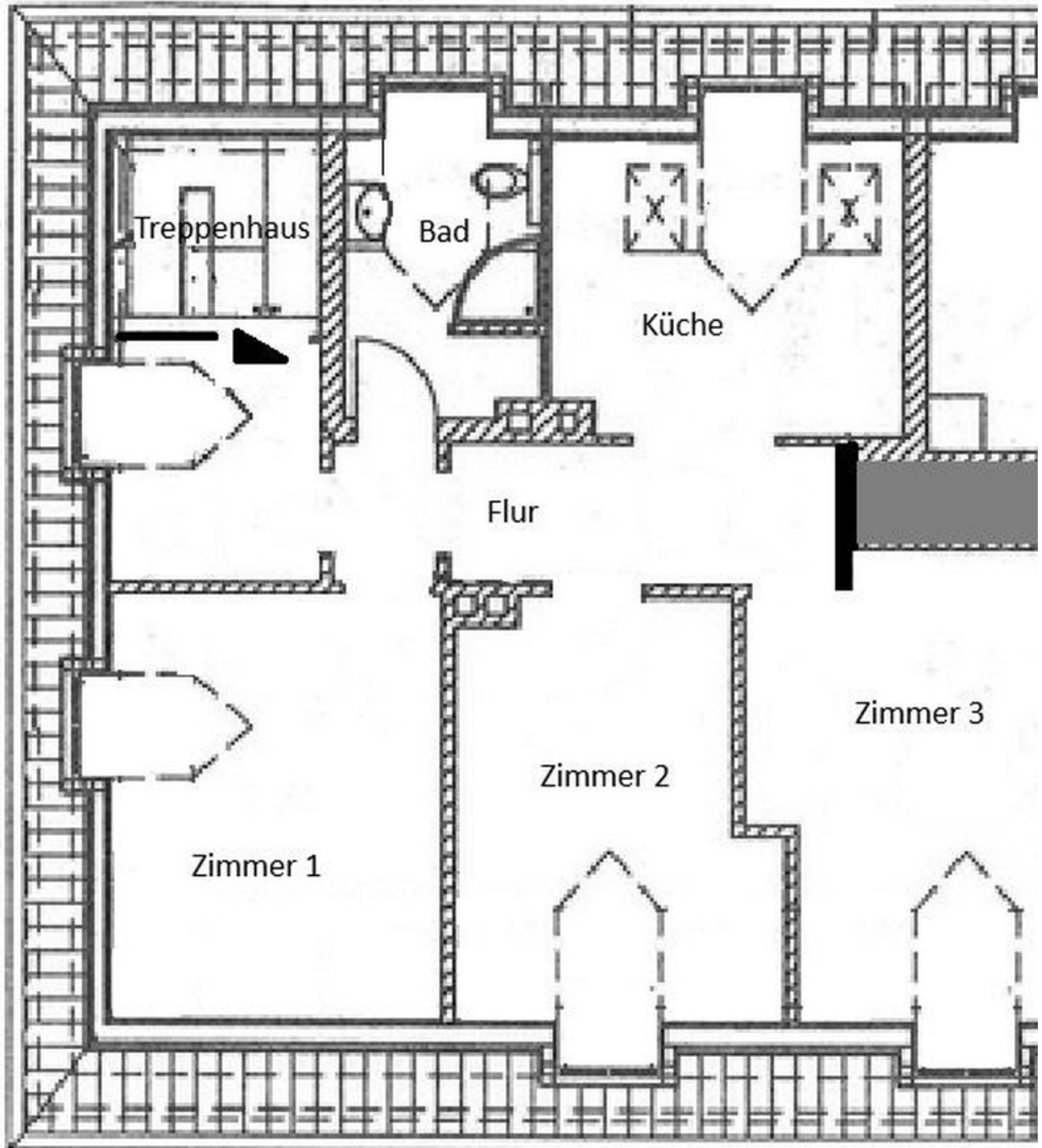
Spitzboden

# Exposé - Galerie



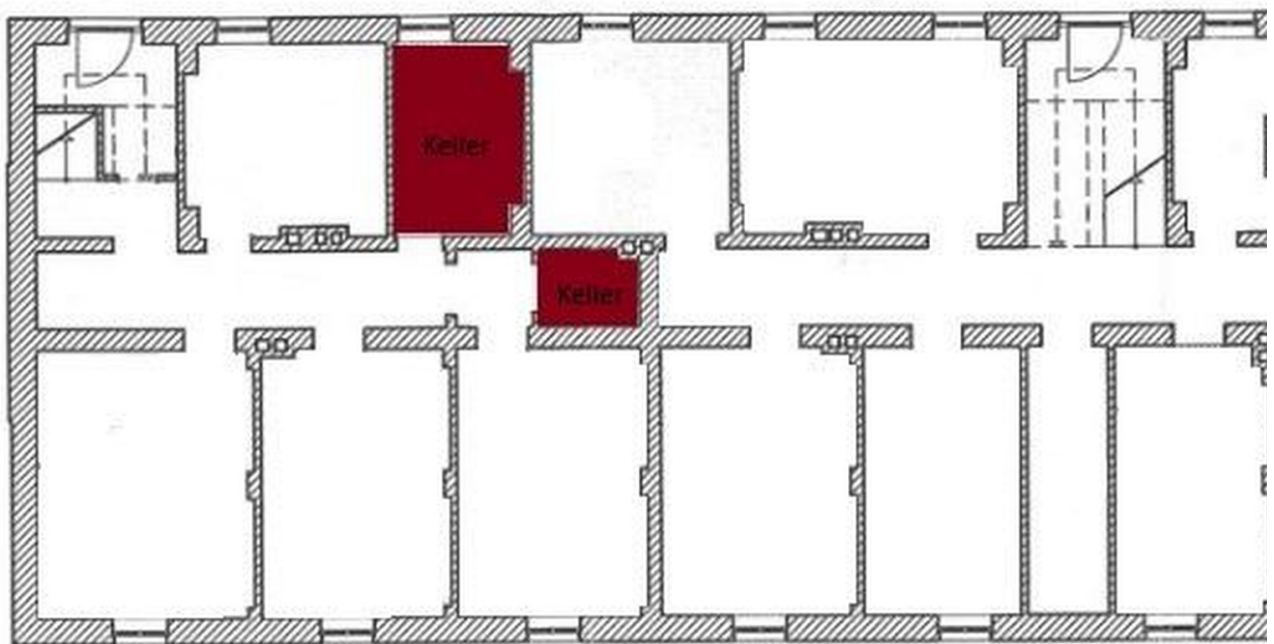
Luftbild mit Markierung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Whg.

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller