

# Exposé

## Wohnung in Lübeck

### Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Süd-West-Balkon in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark



Objekt-Nr. OM-443725

### Wohnung

Vermietung: **1.090 € + NK**

Zwinglistraße  
23568 Lübeck  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.09.2026
Wohnfläche	64,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	310 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.270 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der Zwinglistraße im Lübecker Stadtteil St. Gertrud in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark.

Die beiden Zimmer sind hell und funktional geschnitten. Ein großzügiger Süd-West-Balkon ergänzt die Wohnung und erweitert den Wohn- und Essbereich ins Freie. Die Küche ist separat angeordnet und mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt über Tageslicht. Der Flur bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Ein separater Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung.

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet und wird in einem renovierten Zustand übergeben. Sie eignet sich insbesondere für Singles oder Paare.

Besichtigungen sind nach Absprache möglich.

## Ausstattung

Die Wohnung wird mit einer Einbauküche vermietet.

Die im Inserat dargestellten Bilder zeigen den Zustand der Wohnung vor Durchführung ausstehender Renovierungsmaßnahmen und können daher vom Zustand bei Übergabe abweichen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Die Mindestmietdauer beträgt 12 Monate.

Es wird ein Staffelmietvertrag vereinbart. Die Kaltmiete erhöht sich alle 2 Jahre und gestaltet sich wie folgt:

2028: zzgl. mtl. 60 EUR = mtl. NKM 1.150 EUR

2030: zzgl. mtl. 60 EUR = mtl. NKM 1.210 EUR

2032: zzgl. mtl. 70 EUR = mtl. NKM 1.280 EUR

2034: zzgl. mtl. 70 EUR = mtl. NKM 1.350 EUR

2036: zzgl. mtl. 80 EUR = mtl. NKM 1.430 EUR

2038: zzgl. mtl. 80 EUR = mtl. NKM 1.510 EUR

2040: zzgl. mtl. 90 EUR = mtl. NKM 1.600 EUR

2042: zzgl. mtl. 90 EUR = mtl. NKM 1.690 EUR

2044: zzgl. mtl. 100 EUR = mtl. NKM 1.790 EUR

2046: zzgl. mtl. 100 EUR = mtl. NKM 1.890 EUR

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage eine kurze Beschreibung Ihrer beruflichen Situation, die Anzahl der einziehenden Personen sowie Ihr monatliches Haushaltsnettoeinkommen an. Im weiteren Verlauf können eine Selbstauskunft sowie ggf. eine Miet- oder Elternbürgschaft erforderlich sein.

## **Lage**

Der Stadtpark bietet großzügige Grünflächen und Aufenthaltsmöglichkeiten in direkter Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, gastronomische Angebote sowie weitere Einrichtungen befinden sich im näheren Umfeld und sind gut erreichbar.

Die Lübecker Innenstadt ist sowohl mit dem Fahrrad als auch mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben; entsprechende Haltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	111,56 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



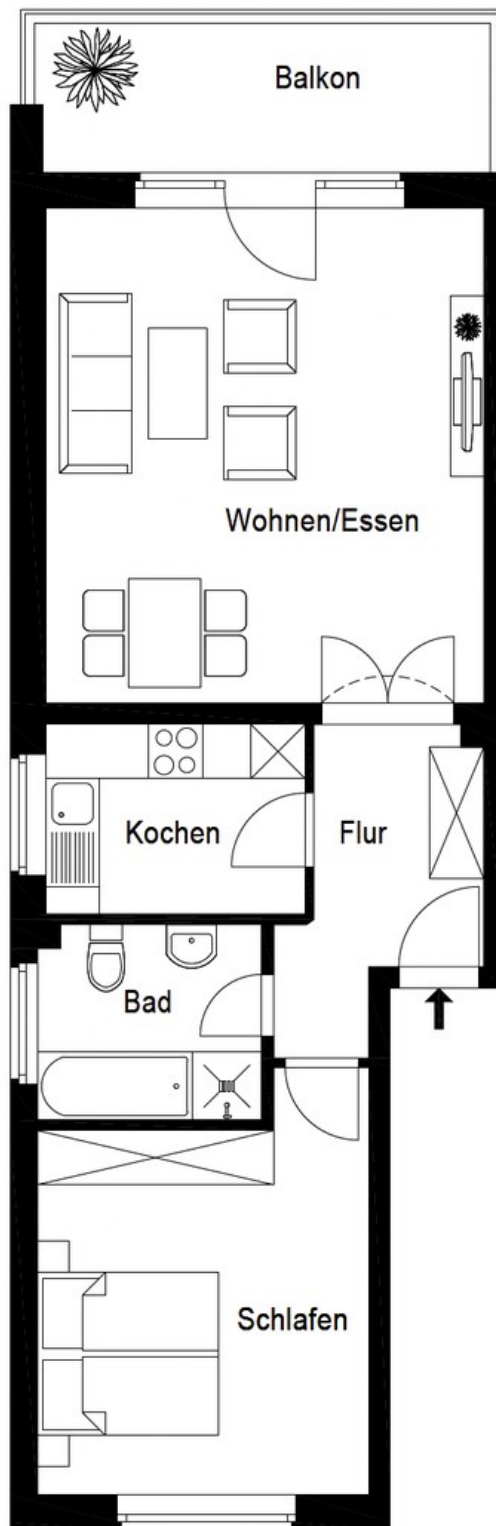
Garten

# Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss