

# Exposé

## Wohnung in Lübeck

### Altbaucharme trifft Neubaustandard – Ihr neues Zuhause in Lübeck



Objekt-Nr. **OM-444646**

#### Wohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:  
Moritz Bruch

23564 Lübeck  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	57,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	2.850 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines stilvollen Altbaus aus dem späten 19. Jahrhundert. Das Gebäude wurde nach einem Brand im Jahr 2018 umfassend kernsaniert und präsentiert sich heute in modernem Neubaustandard, ohne dabei seinen historischen Charme zu verlieren.

Auf ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Ein Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und lädt zum Entspannen ein.

Das Objekt ist Teil eines hochwertig entwickelten Wohnensembles mit 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen (ca. 60 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>), das modernes Wohnen mit hoher Bauqualität und ansprechender Architektur verbindet.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige und moderne Ausstattung:

Eichenparkett in allen Wohnräumen

Fußbodenheizung in sämtlichen Bereichen

Schallschutzfenster mit 3-fach-Verglasung

Großzügige Küche

Modern gestaltetes Bad mit schwellenfreien Duschen

Balkon und Gartennutzung

Beheizung über energieeffiziente Wärmepumpe

Wasserenthärtungsanlage

Eigener Kellerraum

Das Gebäude ist zudem vollständig barrierearm konzipiert und alle Geschosse sind bequem per Aufzug erreichbar.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung wird im Rahmen einer Neuvermietung angeboten und ist ab dem 01.06.2026 oder nach Vereinbarung bezugsfrei.

Ein Energieausweis liegt vor und kann bei Interesse eingesehen werden.

Der großzügig angelegte Garten steht den Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung und rundet das attraktive Wohnangebot ab.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil St. Jürgen in Lübeck – einer der gefragtesten Wohnlagen der Hansestadt. Die Nähe zur historischen Altstadtinsel ermöglicht eine hervorragende Anbindung an das kulturelle und gastronomische Angebot Lübecks.

Gleichzeitig bietet die Umgebung eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Cafés sowie Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Grünflächen und Naherholungsgebiete sind ebenfalls schnell erreichbar und bieten einen hohen Freizeitwert.

Die Kombination aus urbanem Leben und ruhigem Wohnen macht diesen Standort besonders attraktiv.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie

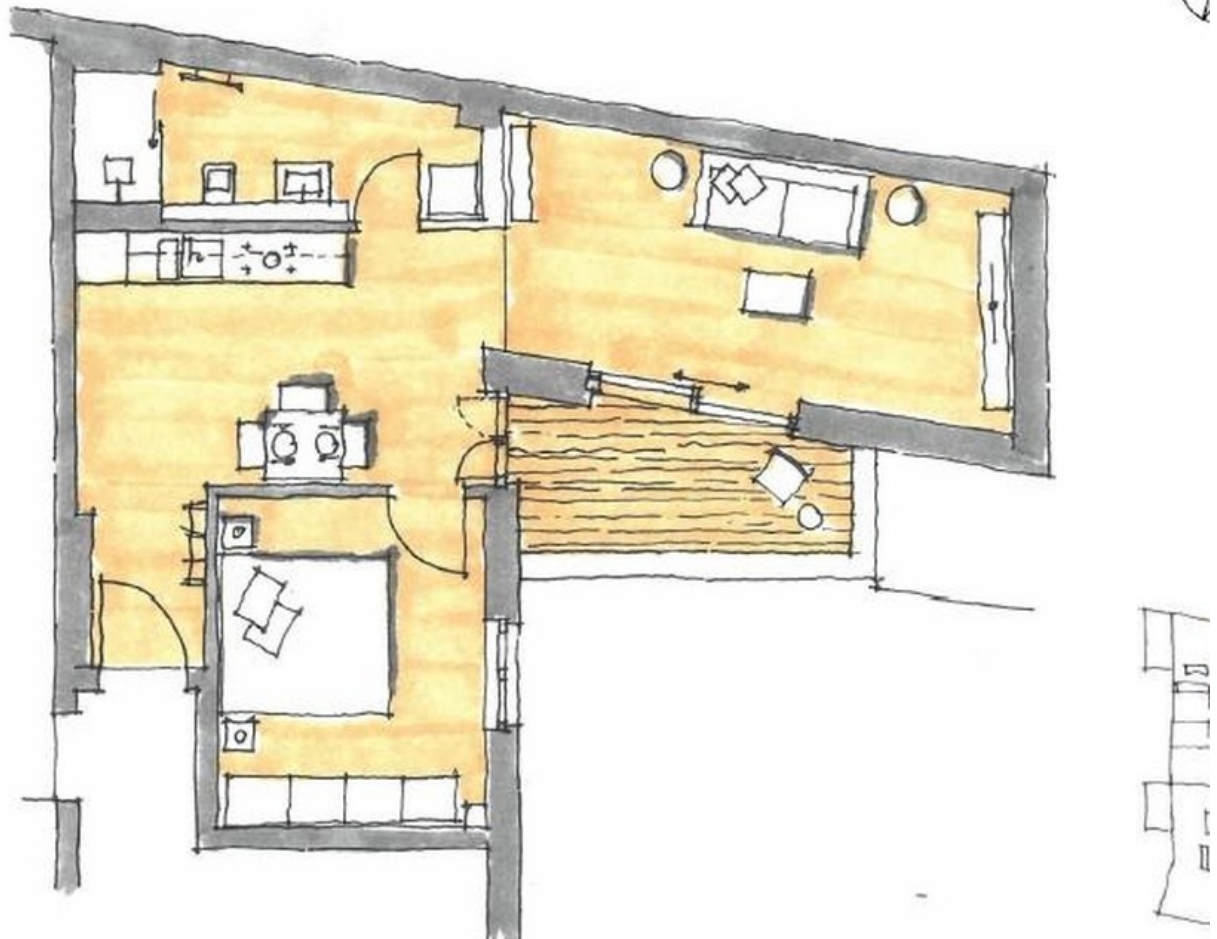


# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Wohnung 6



### Eckdaten:

1. Obergeschoss

2 Zimmer

ca. 57 m<sup>2</sup>

1 Badezimmer