

# Exposé

## Wohnung in Lübeck

**Sofort einziehen: frisch sanierte 4-Zimmer-Maisonette mit zwei Bädern, zwei Balkonen und Stellplatz.**



Objekt-Nr. OM-452640

### Wohnung

Verkauf: **489.900 €**

Ansprechpartner:  
Christian Senger

23560 Lübeck  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	132,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	519 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Maisonette-Wohnung ist 2026 vollständig kernsaniert worden und wird jetzt erstmals nach der Sanierung bezogen. 132 m<sup>2</sup> verteilen sich auf vier Zimmer und zwei Ebenen, das Wohngefühl liegt damit näher am kleinen Stadthaus als an einer klassischen Etagenwohnung.

Das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer bildet das offene Zentrum. Hochwertiger Designbelag zieht sich ruhig durch alle Wohnräume. Die separate Küche bleibt eigenständig: kochen und wohnen getrennt. Zwei Bäder verteilen den Tag, ein Vollbad mit Wanne und ein Duschbad, beide hochwertig gefliest und beide mit Fenster, also Tageslicht und natürliche Lüftung. Ein Hauswirtschaftsraum nimmt Waschmaschine, Trockner und Vorräte auf.

Zwei großzügige Balkone verlängern die Wohnung nach draußen, ein eigener Stellplatz und ein Kellerraum runden das Paket ab. Wer hier einzieht, übernimmt eine Wohnung ohne Renovierungsstau und ohne Sanierungsfragen für die kommenden Jahre.

## Ausstattung

Ausstattung und Highlights:

- Maisonette-Wohnung auf zwei Ebenen, Erstbezug nach Komplettsanierung 2026
- 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer, großzügig und vielseitig nutzbar
- Lage im 2. Obergeschoss
- Großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Separate Küche, eigenständig planbar
- Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine, Trockner und Vorräte
- Hochwertiger Designbelag durchgängig in den Wohnräumen

Bäder:

- Zwei vollständig sanierte Bäder
- Vollbad mit Badewanne
- Separates Duschbad
- Beide Bäder mit Fenster, also Tageslicht und natürliche Lüftung
- Hochwertige Fliesen in beiden Bädern

Außenbereich und Extras:

- Zwei großzügige Balkone
- Eigener Stellplatz
- Kellerraum als zusätzlicher Stauraum

Sanierung 2026:

- Komplette Modernisierung aller wesentlichen Gewerke
- Keine Renovierungsarbeiten in absehbarer Zeit erforderlich
- Sofort bezugsfertig

**Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

**Lage**

Die Wohnung liegt im Stadtteil St. Jürgen, einem der nachgefragtesten Wohnstandorte Lübecks. Der nördliche Teil, in dem die Wohnung liegt, ist von gründerzeitlichen Villenvierteln und gewachsenen Wohnquartieren geprägt. Die Lübecker Altstadt mit Welterbe-Stadtkern und Holstentor ist mit dem Rad in wenigen Minuten erreichbar.

St. Jürgen verbindet drei Dinge, die selten zusammenkommen. Erstens eine intakte Infrastruktur mit Mönkhofer Caree, Brink-Zentrum, Wochenmarkt, Schulen, Kindergärten und Ärzten. Zweitens die Universität zu Lübeck und die Technische Hochschule, die für eine stabile, ganzjährige Wohnraumnachfrage sorgen. Drittens den direkten Naturzugang über das Naturschutzgebiet Wakenitz und die Wallanlagen entlang des Elbe-Lübeck-Kanals.

Für Pendler kurze Wege auf die A1 Richtung Hamburg, der Hauptbahnhof Lübeck ist mit dem Auto und mit dem Bus zügig erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	116,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick auf die Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Vollbad

# Exposé - Galerie



Vollbad



Kinderzimmer/Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Gästezimmer



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Duschbad



Duschbad

# Exposé - Galerie



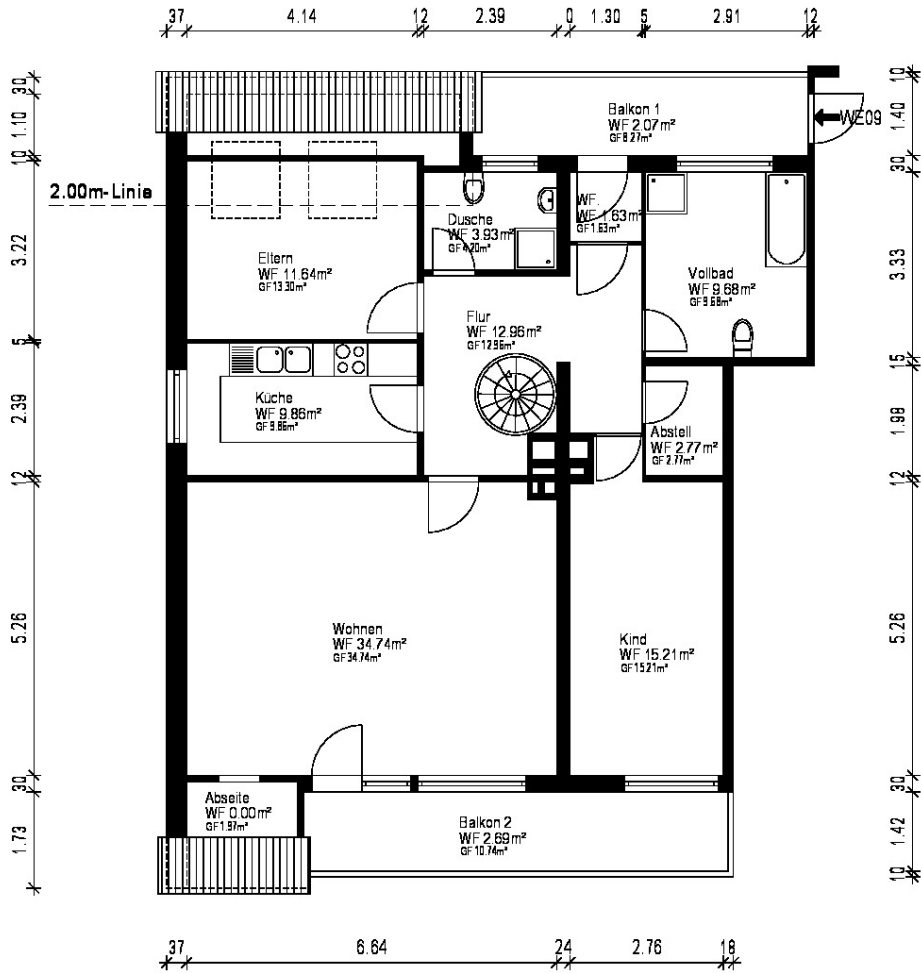
Hauswirtschaftsraum



Eingang/Balkon

# Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 32 - 13355 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 8446 23



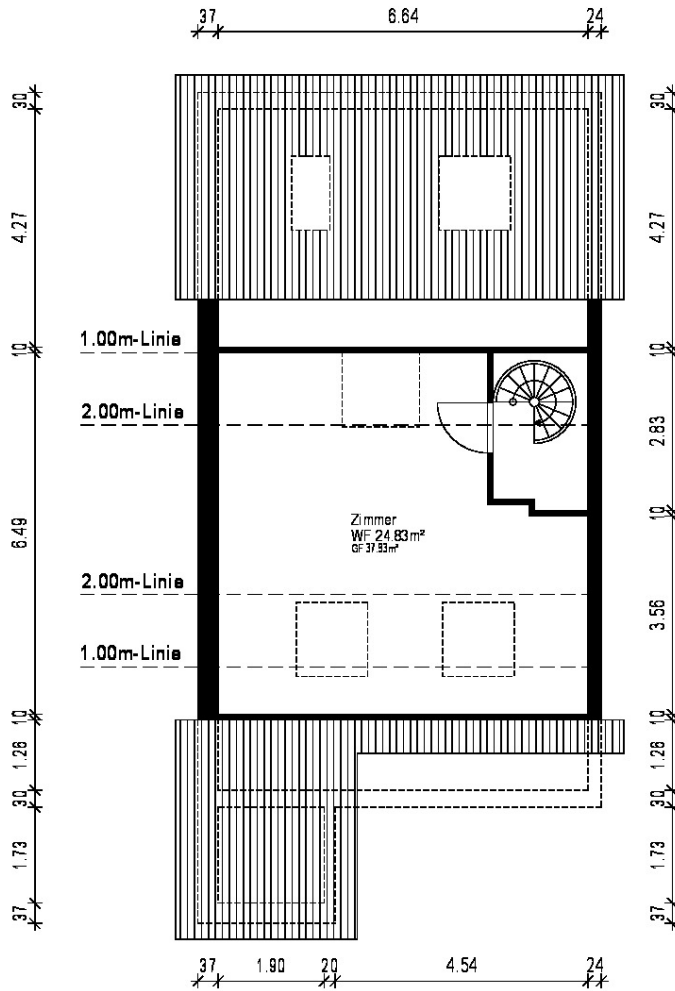
Gebäude		Maisonette	
Ort/Strasse		29580 Lübeck, Hirtenstraße 3	
Planinhalt		1. Dachgeschoss	
Maßstab	1:100/A4	Datum	08.05.2026
Objekt-Nr.	WE09	Plan-Nr.	1



**www.ohne-makler.net**  
Auftrag - CAD - Service - Flächen

# Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 32 - 13356 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 846 23



Gebäude		Maisonette		
Ort/Strasse		23580 Lübeck, Hirtenstraße 3		
Planinhalt		2.Dachgeschoss		
Maßstab		1:100/A4	Datum 08.05.2026	
Objekt-Nr.		WE09	Plan-Nr. 2	