

Exposé

Wohnung in Lübeck

Wohnen direkt am Wasser - 5 Zimmer - Terrassenwohnung



Objekt-Nr. **OM-460523**

Wohnung

Vermietung: **2.116 € + NK**

Ansprechpartner:
Viva Terra Immobilien GmbH - Samuel Thiele

Moislinger Allee 9h
23558 Lübeck
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	126,30 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	15,00 m ²	Schlafzimmer	4
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	280 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	480 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	6.348 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht die 5-Zimmer-Wohnung № 3 im Haus Puppenbrücke des Ende 2023 fertiggestellten Wohnquartiers „Neues Wallufer“. Die Wohnung verfügt über ca. 126 m² Wohnfläche bzw. insgesamt ca. 141 m² Wohn- und Nutzfläche und verbindet modernes Wohnen mit einer

besonderen Lage unmittelbar am Wasser.

Das Quartier umfasst insgesamt vier Gebäude und überzeugt durch seine hochwertige Bauweise

sowie eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre. Die angebotene Wohnung befindet sich im Haus „Puppenbrücke“, welches auf den Übersichtsabbildungen markiert ist. Die genaue Lage innerhalb des

Hauses entnehmen Sie bitte dem beigefügten Grundriss.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit Platz für eine

Garderobe. Linker Hand befindet sich ein Gästeduschbad mit Dusche, Waschbecken und WC. Ergänzt wird der Eingangsbereich durch einen Abstellraum mit ca. 6 m², der praktischen Stauraum bietet.

Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit bereits integrierter Einbauküche – ein zentraler Ort für gemeinsames Wohnen und gesellige Stunden.

Von hier aus gelangen Sie über ein großes Schiebeelement direkt auf die Terrasse sowie die zur Wohnung gehörende umlaufende Sondernutzungsfläche, welche die Wohnung vollständig

umschließt. Dadurch entsteht ein Wohngefühl, das in vielen Bereichen eher an ein Haus erinnert. Ob Grillabend, entspannte Stunden im Grünen oder eine Sitzgelegenheit mit unmittelbarem Blick auf das

Wasser – die Außenflächen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und unterstreichen die besondere Lage direkt am Wallufer.

Über den Flur erreichen Sie zwei weitere gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste-,Arbeits- oder Hobbyzimmer genutzt werden können. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein

geräumiges Badezimmer, einen separaten Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und Trockner sowie das Schlafzimmer mit angrenzendem Raum, der sich ideal als Ankleide oder begehbarer Kleiderschrank eignet.

Zur Wohnung gehört ein Kfz-Stellplatz in der Parkgarage mit Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge.

Dieser befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hauseingang, sodass kurze Wege gewährleistet sind.

Die Wohnung ist bequem per Aufzug oder Treppe erreichbar.

Die Wohnung wird als oberes Erdgeschoss bezeichnet, befindet sich faktisch jedoch auf Höhe eines 1.

Obergeschosses, da der Innenhof zugleich das Dach der darunterliegenden Parkgarage bildet.

Insbesondere in Richtung Wasser profitieren Sie dadurch von einem leicht erhöhten Blick und zusätzlicher Privatsphäre.

Das Quartier „Neues Wallufer“ zeichnet sich durch seine ruhige und geschützte Lage aus. Die angrenzenden Bürogebäude entlang der Moislinger Allee fungieren als natürlicher Sicht- und Schallschutz und schaffen eine angenehm zurückgezogene Wohnatmosphäre. Beim Einfahren in das Quartier eröffnet sich ein harmonisches Umfeld, das Ruhe, Privatsphäre und Wohnen in unmittelbarer Wassernähe vereint.

Ausstattung

Modernste Bauweise: Die Wohnung wurde nach neuesten Standards konzipiert und erfüllt den KfW 55 Standard für energetische Effizienz. Dadurch profitieren Sie von einer optimalen Wärmedämmung und einem nachhaltigen Wohnkonzept.

Ausstattung: Der Innenraum besticht durch hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumgestaltung. Echtholzparkettböden schaffen eine

warme Atmosphäre, während die Fußbodenheizung für behaglichen

Wohnkomfort sorgt.

Großzügiger Wohn- und Essbereich: Der Wohn- und Essbereich überzeugt

durch großzügige Gestaltung und erstreckt sich über ca. 41 Quadratmeter, um Ihnen ausreichend Platz für gemütliche Stunden

zu bieten.

Exklusive Einbauküche: Die Wohnung ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die modernen Komfort und

exklusives Design vereint.

Hochwertige Sanitärausstattung: Die Bäder sind mit gehobenen

Sanitäranlagen ausgestattet, die nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend sind.

Helle Zimmer mit bodentiefen Fenstern:

Die Zimmer sind lichtdurchflutet und dank bodentiefer Fenster besonders einladend gestaltet.

Terrasse: Entspannen Sie auf der Terrasse und lassen Sie den Alltag hinter sich, während Sie die frische Luft genießen.

Rollläden: Elektrische Rollläden an allen Fenstern bieten nicht nur bequeme

Lichtsteuerung, sondern dienen auch als effektiver Einbruchschutz für zusätzliche Sicherheit

Glasfaser-Internet: Bleiben Sie stets verbunden und profitieren Sie von einer schnellen Internetverbindung dank vorhandener Glasfaser Infrastruktur.

KFZ-Stellplatz mit Lademöglichkeit: Dieser Wohnung ist ein KFZ-Stellplatz

zugeordnet, der nicht nur bequemes Parken, sondern auch das Laden Ihres Elektrofahrzeugs ermöglicht. Genießen Sie

die Vorzüge des direkten Parkens vor Ihrer

Haustür, um Ihre Einkäufe mühelos vom Auto in die Wohnung zu transportieren – ein exklusiver Komfort für Ihren Alltag

Ruhiges Wohnquartier: Das Quartier zeichnet sich durch seinen ruhigen

Charakter aus.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Hinweis:

Die Wohnung wird derzeit noch leergeräumt. Besichtigungen sind daher voraussichtlich ab dem 02.06.2026 möglich. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Lage

IM HERZEN DER HANSESTADT. AM WASSER. IM GRÜNEN.

Unmittelbar vor den Toren der Altstadt, direkt am Wasser und nur wenige Minuten vom Hauptbahnhof entfernt – die Lage vom NEUEN WALLUFER bietet seinen Bewohnern das Beste,

was Lübeck zu bieten hat, in fußläufiger Entfernung. So wird höchste Lebensqualität zum Alltag: von der morgendlichen Joggingrunde am Kanalufer bis hin zum Altstadtbummel am Abend.

ENTFERNUNGEN

Holstentor - 5 Min.

Altstadt - 8 Min.

Hauptbahnhof - 5 Min.

Timmendorfer Strand -25 Min.

Fehmarn - 50 Min.

Neustadt i.H. - 30 Min.

Hamburg - 45 Min.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Grundriss der Whg H03



Terrasse

Exposé - Galerie



Einbauküche mit Mittelblock



Grünstreifen an Wohnung

Exposé - Galerie



Außensitzplatz mit Wasserblick



Visualisierung des Quartiers

Exposé - Grundrisse



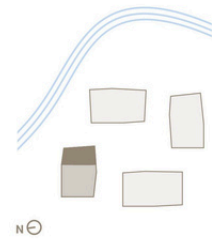
Grundriss Whg. H03

Exposé - Anhänge

1. Exposé



Wohnen direkt am Wasser - Neues Wallufer - Lübeck



HAUS PUPPENBRÜCKE
WOHNUNG 3 | OEG
5-Zimmer-Wohnung

Wohnen / Essen / Kochen	41,3 m ²
Schlafen 1	11,5 m ²
Schlafen 2	10,9 m ²
Schlafen 3	15,6 m ²
Schlafen 4	11,0 m ²
Bad	8,2 m ²
Gästebad	2,8 m ²
Flur	14,0 m ²
Abstellraum	6,0 m ²
Terrasse	5,0 m ²
Gesamt ca.	126,3 m²

OSTANSICHT



NORDANSICHT



Wohnen im Herzen Lübecks

Unmittelbar vor den Toren der Altstadt, direkt am Wasser und nur wenige Minuten vom Hauptbahnhof entfernt – die Lage vom NEUEN WALLUFER bietet seinen Bewohnern das Beste, was Lübeck zu bieten hat, in fußläufiger Entfernung. So wird höchste Lebensqualität zum Alltag: von der morgendlichen Joggingrunde am Kanalufer bis hin zum Altstadtbummel am Abend.

Kurzübersicht-Wohnung-H03

- Wohnfläche: ca. 126 qm
- Wohn/Nutzfläche: ca. 141 qm
- Zimmer: 5
- Bäder: 2
- Abstellräume in Whg.: 2
- Terrasse: 1
- KFZ-Stellplatz: 1



Kurzübersicht zur Wohnung H03

- **Modernste Bauweise:** Die Wohnung wurde nach neuesten Standards konzipiert und erfüllt den KfW 55 Standard für energetische Effizienz. Dadurch profitieren Sie von einer optimalen Wärmedämmung und einem nachhaltigen Wohnkonzept.
- **Ausstattung:** Der Innenraum besticht durch hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumgestaltung. Echtholzparkettböden schaffen eine warme Atmosphäre, während die Fußbodenheizung für behaglichen Wohnkomfort sorgt.
- **Großzügiger Wohn- und Essbereich:** Der Wohn- und Essbereich überzeugt durch großzügige Gestaltung und erstreckt sich über ca. 41 Quadratmeter, um Ihnen ausreichend Platz für gemütliche Stunden zu bieten.
- **Exklusive Einbauküche:** Die Wohnung ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die modernen Komfort und exklusives Design vereint.
- **Hochwertige Sanitärausstattung:** Die Bäder sind mit gehobenen Sanitäreinrichtungen ausgestattet, die nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend sind.
- **Helle Zimmer mit bodentiefen Fenstern:** Die Zimmer sind lichtdurchflutet und dank bodentiefer Fenster besonders einladend gestaltet.
- **Terrasse:** Entspannen Sie auf der Terrasse und lassen Sie den Alltag hinter sich, während Sie die frische Luft genießen.
- **Rolläden:** Elektrische Rollläden an allen Fenstern bieten nicht nur bequeme Lichtsteuerung, sondern dienen auch als effektiver Einbruchschutz für zusätzliche Sicherheit
- **Glasfaser-Internet:** Bleiben Sie stets verbunden und profitieren Sie von einer schnellen Internetverbindung dank vorhandener Glasfaser-Infrastruktur.
- **KFZ-Stellplatz mit Lademöglichkeit:** Dieser Wohnung ist ein KFZ-Stellplatz zugeordnet, der nicht nur bequemes Parken, sondern auch das Laden Ihres Elektrofahrzeugs ermöglicht. Genießen Sie die Vorteile des direkten Parkens vor Ihrer Haustür, um Ihre Einkäufe mühelos vom Auto in die Wohnung zu transportieren – ein exklusiver Komfort für Ihren Alltag
- **Ruhiges Wohnquartier:** Das Quartier zeichnet sich durch seinen ruhigen Charakter aus.



Ausführliche Beschreibung der Wohnung H03

Zur Vermietung steht die 5-Zimmer-Wohnung Nr. 3 im Haus Puppenbrücke des Ende 2023 fertiggestellten Wohnquartiers „Neues Wallufer“. Die Wohnung verfügt über ca. 126 m² Wohnfläche bzw. insgesamt ca. 141 m² Wohn- und Nutzfläche und verbindet modernes Wohnen mit einer besonderen Lage unmittelbar am Wasser.

Das Quartier umfasst insgesamt vier Gebäude und überzeugt durch seine hochwertige Bauweise sowie eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre. Die angebotene Wohnung befindet sich im Haus „Puppenbrücke“, welches auf den Übersichtsabbildungen markiert ist. Die genaue Lage innerhalb des Hauses entnehmen Sie bitte dem beigefügten Grundriss.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe. Linker Hand befindet sich ein Gästeduschbad mit Dusche, Waschbecken und WC. Ergänzt wird der Eingangsbereich durch einen Abstellraum mit ca. 6 m², der praktischen Stauraum bietet. Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit bereits integrierter Einbauküche – ein zentraler Ort für gemeinsames Wohnen und gesellige Stunden.

Von hier aus gelangen Sie über ein großes Schiebeelement direkt auf die Terrasse sowie die zur Wohnung gehörende umlaufende Sondernutzungsfläche, welche die Wohnung vollständig umschließt. Dadurch entsteht ein Wohngefühl, das in vielen Bereichen eher an ein Haus erinnert. Ob Grillabend, entspannte Stunden im Grünen oder eine Sitzgelegenheit mit unmittelbarem Blick auf das Wasser – die Außenflächen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und unterstreichen die besondere Lage direkt am Wallufer.

Über den Flur erreichen Sie zwei weitere gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer genutzt werden können. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein geräumiges Badezimmer, einen separaten Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und Trockner sowie das Schlafzimmer mit angrenzendem Raum, der sich ideal als Ankleide oder begehbare Kleiderschrank eignet.

Zur Wohnung gehört ein Kfz-Stellplatz in der Parkgarage mit Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge. Dieser befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hauseingang, sodass kurze Wege gewährleistet sind.

Die Wohnung ist bequem per Aufzug oder Treppe erreichbar.

Die Wohnung wird als oberes Erdgeschoss bezeichnet, befindet sich faktisch jedoch auf Höhe eines 1. Obergeschosses, da der Innenhof zugleich das Dach der darunterliegenden Parkgarage bildet. Insbesondere in Richtung Wasser profitieren Sie dadurch von einem leicht erhöhten Blick und zusätzlicher Privatsphäre.

Das Quartier „Neues Wallufer“ zeichnet sich durch seine ruhige und geschützte Lage aus. Die angrenzenden Bürogebäude entlang der Moisinger Allee fungieren als natürlicher Sicht- und Schallschutz und schaffen eine angenehm zurückgezogene Wohnatmosphäre. Beim Einfahren in das Quartier eröffnet sich ein harmonisches Umfeld, das Ruhe, Privatsphäre und Wohnen in unmittelbarer Wassernähe vereint.



Diese Wohnung am Neuen Wallufer vereint modernen Wohnkomfort mit exklusiven Annehmlichkeiten.

Wir laden Sie herzlich ein, sich vor Ort von den Qualitäten dieser Neubauwohnung zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um Ihr neues Zuhause zu entdecken.

Ihr Ansprechpartner

Samuel Thiele
Immobilienfachwirt

Tel.: 040/30997890
st@viva-terra-immobilien.de

MIETE

Grundmiete inkl.

KFZ Stellplatz: 2.116,00 €

Wohngeld: 480,00 €

Gesamtmiete: 2.596,00 €