

Exposé

Erdgeschosswohnung in Lübeck

Charmante 2-Zimmer Wohnung - Neues Wallufer - Lübeck



Objekt-Nr. **OM-460587**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **675 € + NK**

Ansprechpartner:
Viva Terra Immobilien GmbH - Samuel Thiele

Moislinger Allee 9k
23558 Lübeck
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	38,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nebenkosten	60 €	Schlafzimmer	1
Heizkosten	80 €	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	140 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	2.025 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

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 Raumbestaltung. Echtholzparkettböden schaffen eine warme Atmosphäre, während die Fußbodenheizung für behaglichen Wohnkomfort sorgt.

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.

Loggia: Genießen Sie nach Feierabend auf der Loggia die Abendsonne.

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

KFZ-Stellplatz: Zu der Wohnung gehört kein KFZ-Stellplatz!

Ruhiges Wohnquartier: Das Quartier zeichnet sich durch seinen ruhigen Charakter aus. Das Quartier wird nach Fertigstellung durch eine Schrankenanlage zur Hauptstraße abgeschlossen und sorgt für eine angenehme Privatsphäre aller Bewohner.

Ausstattung

Fußboden:
Parkett

Sonstiges

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

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

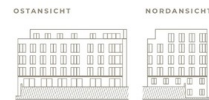
Exposé - Galerie

nw
NEUES WALLUFER



HAUS AM PLATZ
WOHNUNG 5 | UEG

Wohnen / Essen / Kochen	15,9 m ²
Schlafen 1	10 m ²
Ankleide / Abstellraum	3,1 m ²
Bad	5,8 m ²
Windfang	2,8 m ²
Abstellraum	0,4 m ²
Gesamt ca.	38,0 m²



Grundriss Whg K05



Standort Whg. K05 -Pfeil rot

Exposé - Galerie



Visualisierung NWU



Visualisierung NWU

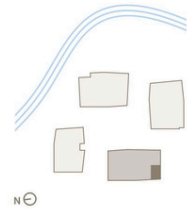
Exposé - Anhänge

1. Exposé



2 Zimmer-Wohnung - Neues Wallufer - Lübeck

nw
NEUES WALLUFER



HAUS AM PLATZ
WOHNUNG 5 | UEG

Wohnen / Essen / Kochen	15,9 m ²
Schlafen 1	10 m ²
Ankleide / Abstellraum	3,1 m ²
Bad	5,8 m ²
Windfang	2,8 m ²
Abstellraum	0,4 m ²
Gesamt ca.	38,0 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-K05

Wohnfläche: ca. 38 qm

Zimmer: 2

Duschbad: 1

KFZ - Stellplatz: **KEINEN**

Mietbeginn: 01.07.2026



Details zur Wohnung K05

- **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.
- **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.
- **Außenliegender, elektrisch herunterfahrbarer Sonnenschutz:**
- **Glasfaser-Internet:** Bleiben Sie stets verbunden und profitieren Sie von einer schnellen Internetverbindung dank vorhandener Glasfaser-Infrastruktur.
- **Ruhiges Wohnquartier:** Das Quartier zeichnet sich durch seinen ruhigen Charakter aus.



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
Immobilienkaufmann

Tel.: 040/30997890
email@neueswallufer.de

MIETE

Grundmiete:	675,00 €
Wohngeld:	140,00 €
Gesamtmiete:	815,00 €