

# Exposé

## Wohnung in Lübeck

### Zwischen Stadt & Ruhe – 3-Zimmer-Altbau mit Balkonidylle



Objekt-Nr. OM-460596

#### Wohnung

Verkauf: **279.000 €**

Ansprechpartner:  
Verkaufsteam  
Mobil: 0173 2636531

Schwartauer Allee 121  
23554 Lübeck  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	91,33 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	19,61 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	255 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

BOHO-ALTBAU MIT SEELE – LICHT, FREIHEIT & EIN ZUHAUSE ZUM ANKOMMEN

In der Schwartauer Allee 121 verbirgt sich ein Ort, der Leichtigkeit atmet und Raum für Leben schafft. Im 2. Obergeschoss, wunderbar lichtdurchflutet und angenehm blickgeschützt, erwartet Sie eine Altbauwohnung mit echter Seele – individuell, charmant und voller Möglichkeiten.

Schon beim Eintreten entfaltet sich dieser besondere Mix aus Altbau-Charakter und entspanntem Wohngefühl: Warme Dielenböden, klassische Holztüren und liebevoll erhaltene Details schaffen eine Atmosphäre, die zugleich stilvoll und ungezwungen wirkt – genau wie ein Zuhause im Boho-Stil sein sollte.

Die offen gestalteten Räume gehen fließend ineinander über und laden dazu ein, sich frei zu entfalten – ob als kreativer Rückzugsort, lebendiger Lebensmittelpunkt oder harmonisches Zusammenspiel aus beidem. Jeder Raum wirkt hell, offen und voller Energie.

Das Herzstück ist die großzügige Essküche: ein Ort für gemeinsames Kochen, lange Abende, Pflanzen auf der Fensterbank und das gute Gefühl, genau am richtigen Platz zu sein!

Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon – Ihr kleines Refugium im Grünen: Geschützt, ruhig und perfekt für den ersten Kaffee am Morgen oder einen Sundowner im Abendlicht.

Der gemeinschaftliche Garten erweitert dieses Gefühl von Freiheit noch einmal – ein Ort für Sonne, Ruhe und kleine Auszeiten mitten im Alltag.

Ein großzügiger Kellerraum von ca. 20 m<sup>2</sup> bietet darüber hinaus praktischen Stauraum.

Besonderes Highlight:

Im Haus stehen derzeit auch noch weitere Wohnungen (2–4 Zimmer) zum Verkauf – ideal für alle, die das Besondere suchen oder sich ihren ganz eigenen Wohntraum verwirklichen möchten.

## Ausstattung

- + Lichtdurchflutete Lage im 2. Obergeschoss – angenehm ruhig und blickgeschützt
- + Offene Raumgestaltung mit fließenden Übergängen für ein luftiges Wohngefühl
- + Original Dielenböden mit warmer Ausstrahlung und echtem Altbaucharme
- + Klassische Holztüren & stilvolle Details aus der Bauzeit
- + Großzügige Essküche – perfekt für gesellige Abende & kreatives Kochen
- + Direkter Zugang zum Balkon aus der Küche
- + Gemütlicher Balkon ins Grüne mit viel Privatsphäre
- + Weitläufiger Gemeinschaftsgarten als grüne Oase mitten in der Stadt
- + Flexible Raumaufteilung mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten
- + Großer Kellerraum (ca. 20 m<sup>2</sup>) für zusätzlichen Stauraum
- + Urban gelegen mit entspannter Wohnatmosphäre

### Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

HAFERKAMP GMBH

Strandallee 11

23683 Scharbeutz (Haffkrug)

Telefon: 04563 / 423998-0

Fax: 04563 / 423998-9

E-Mail: info(at)haferkamp-grundbesitz.de

Geschäftsführer: Jens-Hendrik Haferkamp

Amtsgericht Lübeck HRB 23030 HL

Ust-Id№: DE304113136

Haferkamp Grundbesitz ist eine Geschäftsbezeichnung der Haferkamp GmbH.

Erlaubnispflichtige Tätigkeit nach § 34c Abs. 1 der Gewerbeordnung

Aufsichtsbehörde:

Gemeinde Scharbeutz (Gewerbeamt) · Am Bürgerhaus 2, 23683 Scharbeutz

Haferkamp Grundbesitz ist eine Geschäftsbezeichnung der Haferkamp GmbH

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 6 MDStV:

Jens-Hendrik Haferkamp

## Lage

Das liebevoll gepflegte Gebäude in einer freundlichen Nachbarschaft bildet den perfekten Rahmen für diese Wohnung. Eine Bushaltestelle direkt vor der Tür, die Nähe zur Innenstadt und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung runden das Angebot ab und verbinden urbanen Komfort mit Ruhe und Privatsphäre.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Wohnungseingang - Innen



Wohnen 2

# Exposé - Galerie



Wohnen 3



Vollbad

# Exposé - Galerie



Küche



Balkon 1

# Exposé - Galerie



Balkon 2



Wohnungseingang - Außen

# Exposé - Galerie



Hausflur



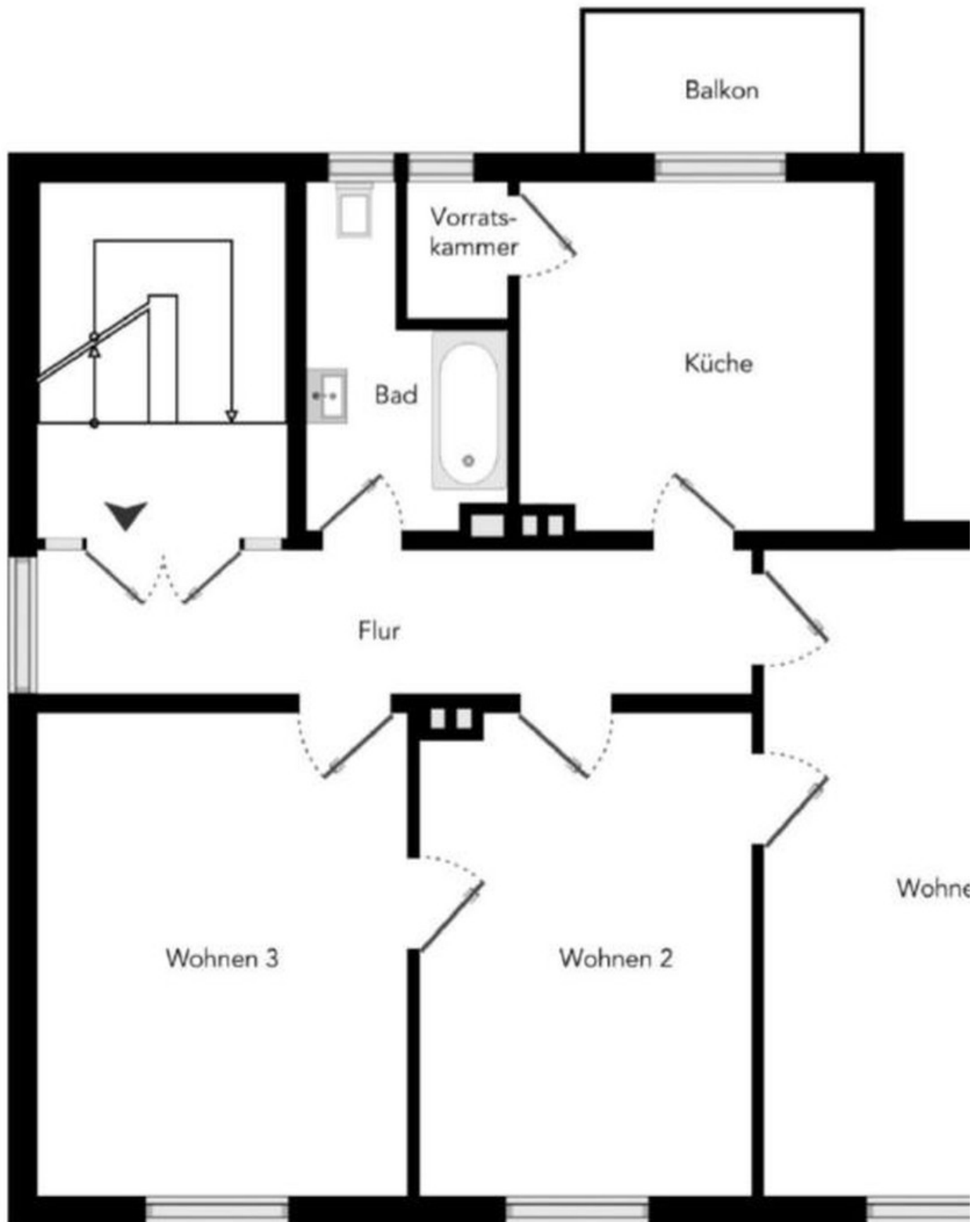
Rückansicht mit Markierung

# Exposé - Galerie



Frontansicht mit Markierung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss