

# Exposé

## Wohnung in Lübeck

**gepflegte Wohnung in ruhiger Wohnanlage auf Eigenland**



Objekt-Nr. OM-463599

**Wohnung**

Verkauf: **157.500 €**

Reußkamp 15b  
23560 Lübeck  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	62,25 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	289 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Courtagefrei, ohne Makler! direkt vom Eigentümer!

Die Wohnung befindet sich in der sehr gepflegten dreigeschossigen Rotklinkerwohnanlage Reußkamp 11 - 17b im Eingang 15b. Die Wohnung liegt im 1.OG und verfügt somit nur an den Fensterseiten über Außenwände (keine Giebelseite).

Die gepflegte Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum südlich ausgerichteten großen Balkon, eine großzügige Diele die neben der Küche auch Platz für ein Essbereich oder ein kleines Büro bietet, Eine Küche nebst Einbauküche und einem vor gut 10 Jahren sanierten Badezimmer mit Duschbad. Ferner gehört zur Wohnung ein vernünftiger Kellerraum. Ein Fahrradkeller und Waschräume, sowie Fahrradständer vor der Haustür, können mitbenutzt werden.

Die Elektrik der Wohnung wurde zwischenzeitlich erneuert und entspricht dem aktuellen Stand der Anforderungen.

Die Wohnung kann perspektivisch ohne großen Aufwand auch in eine Dreizimmerwohnung umgebaut werden.

Die Wohnung ist seit 2019 an ein sehr verlässliches Rentnerpaar vermietet. Die Nettokaltmiete beträgt zur Zeit 598,00 EUR p.m. zzgl. Nebenkostenvorauszahlung.

Das Wohngeld beträgt aktuelle 289 EUR p.m., hiervon sind rd. 175 EUR umlagefähig und 78 EUR fließen in die Instandhaltungsrücklage.

In der Anlage wohnen viele Eigentümer selbst, sodass der Erhaltungszustand überdurchschnittlich hoch und nachhaltig orientiert ist. Es wird Wert auf ein gepflegtes Erscheinungsbild und einen friedlichen aber auch kinderfreundlichen Umgang gelegt.

So wurden in den letzten drei Jahren alle vier Dachstühle vollständig überarbeitet, die Dächer gedämmt und neu gedeckt. Vorsorglich wurde dabei der Dachüberstand weiter rausgezogen, um bei Regen die Feuchtigkeit weiter vom Haus weg zu halten.

Das Blockheizkraftwerk der Anlage wurde in dieser Zeit ebenfalls komplett erneuert und sichert somit vergleichsweise geringe Heizkosten.

Diese Arbeiten wurden, genauso wie die zwischenzeitlich erfolgte Dämmung der Kellerdecke, im Energieausweis noch nicht berücksichtigt.

Des Weiteren wurde die Regenwasserentsorgung komplett erneuert.

Um 2012/2013 wurden alle Fenster und Glaselemente in den Flurbereichen ausgetauscht.

Alle oben benannten Arbeiten wurden aus der Instandhaltungsrücklage und einer Umlage bezahlt. Sind somit finanziell erledigt und belasten den Erwerber nicht mehr.

## Ausstattung

Die Wohnung ist gepflegt.

Aus Rücksichtnahme auf die Mieter werden keine weiteren Fotos im Internet oder Exposé veröffentlicht.

Eine Besichtigung ist nach Absprache nahezu jederzeit möglich.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt in der ruhigen Seitenstraße in Alt-Moisling. Von hier aus ist man schnell am Kanal, an der Trave oder schlicht im Grünen.

ÖPNV:

240m bis zur nächsten Bushaltestelle

800m bis zum neuen Bahnhof Lübeck-Moisling an der Bahnlinie Lübeck-Hamburg  
von hier aus ist man in wenigen Minuten mitten in der Lübecker Innenstadt.

Nachversorgung:

270m Café

550 - 650m bis zu Penny, Kiosk, Bäcker, Orientmarkt, Döner etc.

800m Rewe, Geldautomat

3600m CITTI-Park Lübeck

Gesundheit:

500-600m Ärztehaus, Gesundheitszentrum, Apotheke

Freizeit:

100 - 300m mehrere Sportstätten und Spielplätze

350m Freibad Moisling

1.000m Kleingartenanlage

Bildung:

270 - 600m mindestens 5 Krippen/Kindergärten

800m, 1200m 2 Grundschulen

1200m Gesamtschule

Gymnasium 22Minuten ÖPNV

Universität 20 Autominuten

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	176,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



gepflegtes Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Frontansicht / Küchenseite



Ansicht Rückseite / Südbalkon

# Exposé - Galerie



Ansicht Rückseite / Südbalkon



modernes Duschbad



Küche

# Exposé - Galerie



Sicht vom Balkon



Elektrik

# Exposé - Galerie



Wohnungseingang

