

# Exposé

## Wohnung in Lübeck

**Sofort einziehen! Moderne 4 Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen und Stellplatz.**



Objekt-Nr. OM-469629

### Wohnung

Verkauf: **489.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Senger

23560 Lübeck  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	132,60 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	518 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es gibt Wohnungen, die einfach nur Platz bieten.

Und es gibt Wohnungen, die sich vom ersten Moment an wie ein Zuhause anfühlen.

Diese hochwertig modernisierte Maisonettewohnung in Lübeck-St. Jürgen verbindet auf rund 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche den Komfort eines Hauses mit den Vorteilen einer Eigentumswohnung. Über zwei Ebenen genießen Sie ein außergewöhnlich großzügiges Raumgefühl, das heute nur noch selten zu finden ist.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und führen direkt auf einen der beiden Balkone – der ideale Ort für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Sommerabende.

Hier entsteht ein Zuhause, das Familien ebenso begeistert wie Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Homeoffice perfekt miteinander verbinden möchten.

Einziehen statt monatelang renovieren.

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich im Erstbezug nach der Sanierung.

Das bedeutet für Sie:

Keine Handwerker koordinieren.

Keine zusätzlichen Renovierungskosten.

Kein Baustellenstress.

Einfach Möbel aufstellen und ankommen.

Zwei vollständig modernisierte Tageslichtbäder, hochwertige Bodenbeläge, moderne Oberflächen und die neu gestaltete Maisonette-Treppe sorgen für einen zeitlosen Wohnstil, der viele Jahre Freude bereitet.

Viel Platz für das Leben.

Mit insgesamt vier großzügigen Zimmern bietet die Wohnung außergewöhnlich viele Nutzungsmöglichkeiten.

Ob Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Ankleide – hier entscheiden Ihre Bedürfnisse.

Besonders die obere Ebene vermittelt mit ihren großzügigen Flächen nahezu das Wohngefühl eines Einfamilienhauses und schafft angenehme Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie.

Zwei moderne Tageslichtbäder – eines mit Badewanne, eines mit Dusche – sorgen zusätzlich für Komfort im Alltag.

Ein separater Hauswirtschaftsraum sowie ein Kellerraum schaffen praktischen Stauraum.

Der eigene Stellplatz rundet das Gesamtpaket ab.

## Ausstattung

Ausstattung auf einen Blick:

- ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer auf zwei Ebenen
- Maisonette mit Hauscharakter

- Erstbezug nach umfassender Modernisierung
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- zwei sonnige Balkone
- zwei moderne Tageslichtbäder
- Badewanne und separate Dusche
- Hauswirtschaftsraum
- Keller
- eigener Stellplatz
- sofort bezugsfrei

**Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Großzügige Maisonettewohnungen mit diesem Platzangebot, dem modernen Ausstattungsniveau und dem besonderen Hauscharakter werden in Lübeck nur selten angeboten.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Zuhause sind, in das Sie ohne Renovierungsaufwand direkt einziehen können, sollten Sie diese Gelegenheit nicht verpassen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, warum sich diese Immobilie eher wie ein Haus als wie eine Eigentumswohnung anfühlt.

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich – wir freuen uns auf Sie.

## Lage

Lübeck-St. Jürgen zählt seit vielen Jahren zu den gefragtesten Wohnlagen der Hansestadt.

Die historische Altstadt, die Universität zu Lübeck, die Technische Hochschule sowie das Universitätsklinikum sind in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in komfortabler Nähe.

Gleichzeitig laden die Wakenitz, der Elbe-Lübeck-Kanal und zahlreiche Grünflächen zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Grünen ein.

Eine Lage, die urbanes Leben und hohe Lebensqualität ideal miteinander verbindet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	116,11 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Balkon Südausrichtung

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Vollbad



Vollbad

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Duschbad

# Exposé - Galerie



Duschbad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

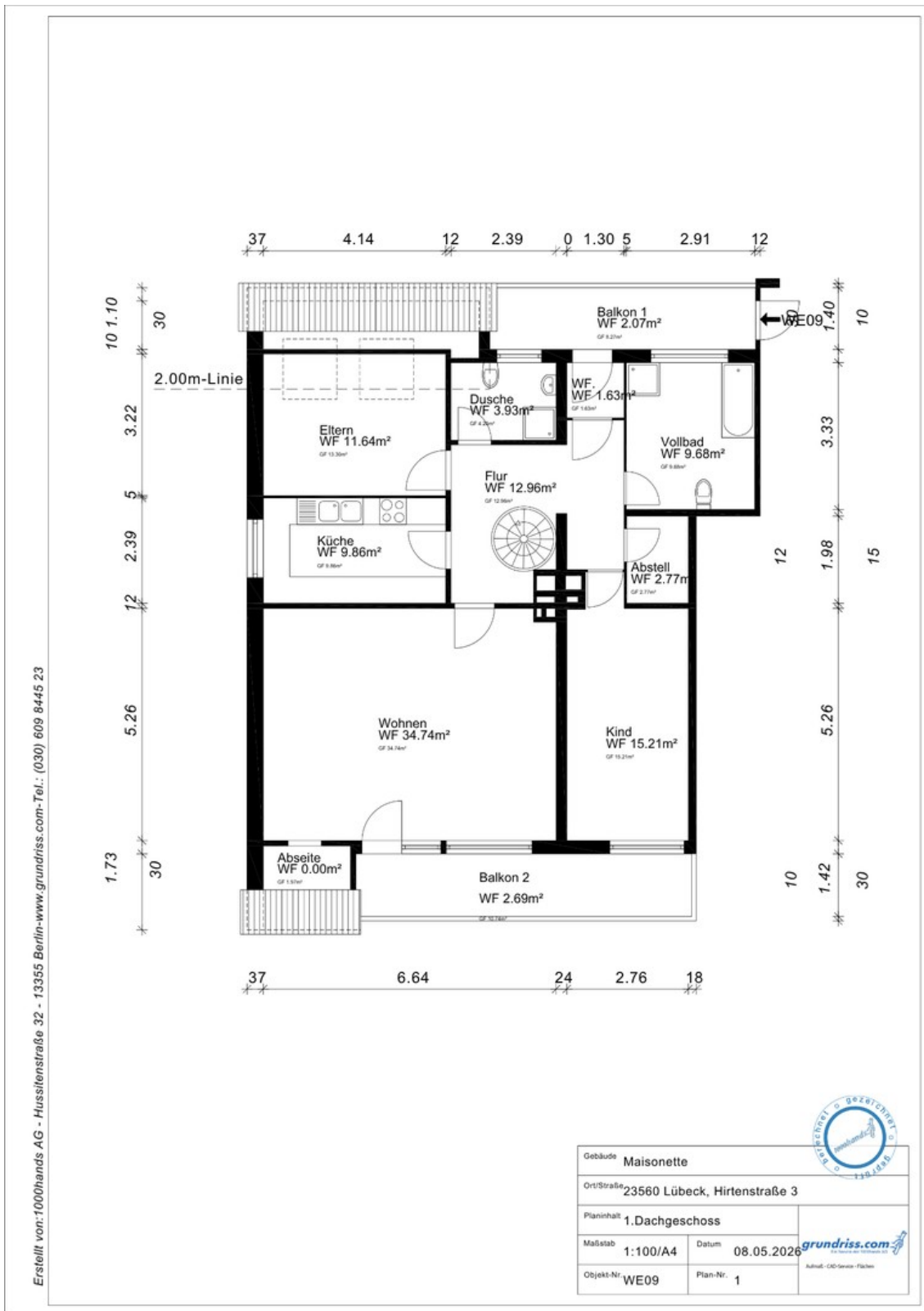


Schlafzimmer



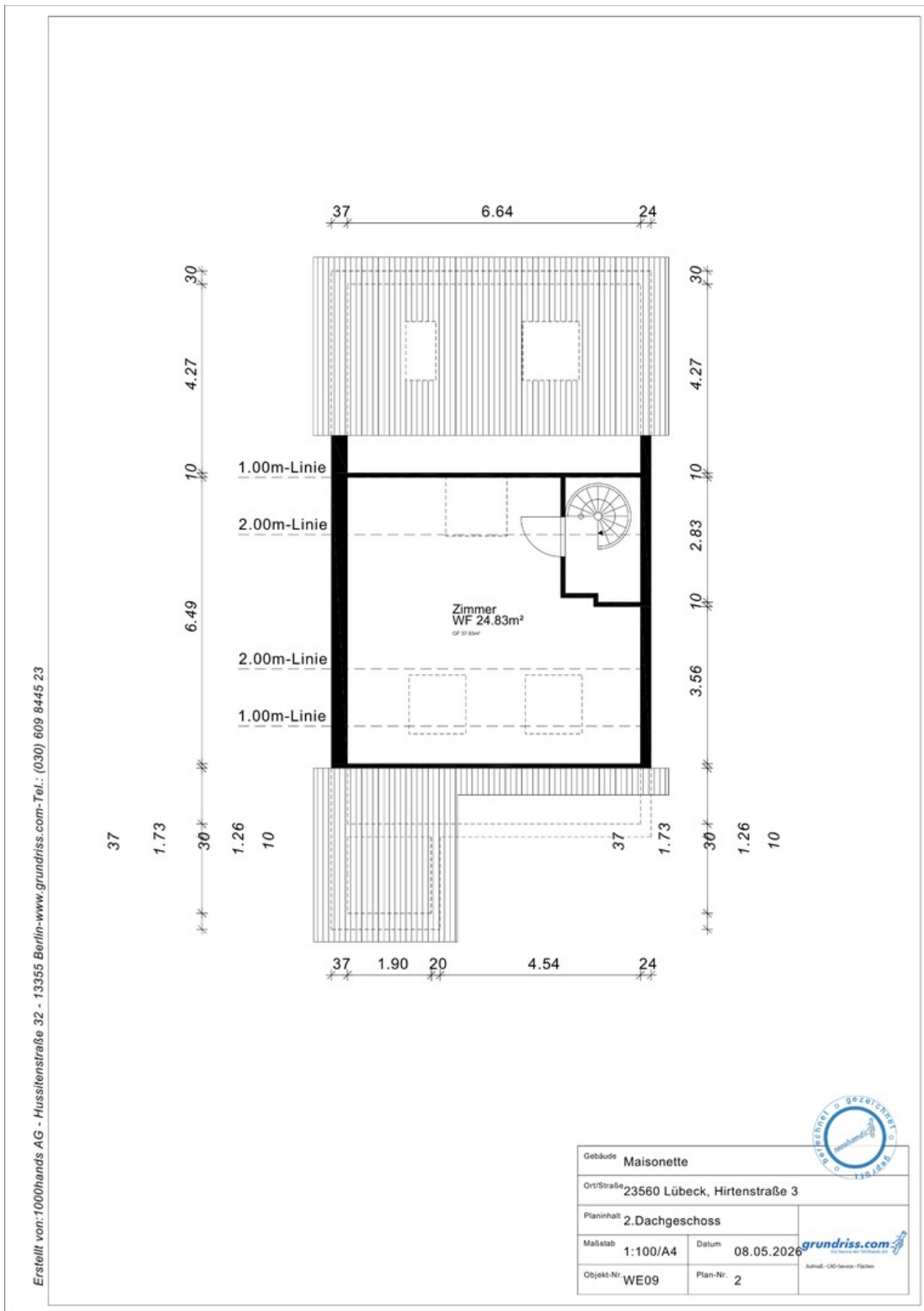
Balkon Blick Altstadt

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss