

# Exposé

## Stadthaus in Lübeck

**Morgens Markt. Abends Wasser. Dazwischen Lübeck.**



Objekt-Nr. OM-473043

### Stadthaus

Verkauf: **719.000 €**

Ansprechpartner:  
Lange

Kleine Burgstraße 39  
23552 Lübeck  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1877	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	56,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	5	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	137,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Morgens Markt. Abends Wasser. Dazwischen Lübeck.

Mitten auf der Lübecker Altstadtinsel, in der Kleinen Burgstraße, liegt ein Zuhause für Menschen, die nicht nur wohnen möchten — sondern ein Lebensgefühl suchen.

Der Tag beginnt hier anders. Vielleicht mit ein paar Schritten zum Wochenmarkt. Frische Blumen, gutes Brot, ein Kaffee auf dem Rückweg. Kein Weg durch anonyme Einkaufszonen, sondern durch eine Stadt, die Geschichte atmet und trotzdem lebendig bleibt.

Dieses Haus erzählt nicht laut. Es wirkt leise. Durch seine Atmosphäre, seine Materialien, seine Raumfolge und durch das Gefühl, etwas zu betreten, das nicht austauschbar ist. Hier wurde nicht einfach modernisiert. Hier wurde mit Blick, mit Erfahrung und mit viel Liebe zum Detail gestaltet.

Die besondere Verbindung aus Altstadtcharakter, klarer Gestaltung, warmen Materialien und modernen Elementen schafft ein Wohngefühl, das selten geworden ist. Man spürt, dass hier nicht nach Schema gearbeitet wurde. Jeder Bereich hat seinen eigenen Ausdruck. Offen, wenn man Menschen um sich haben möchte. Geborgen, wenn man Ruhe sucht. Repräsentativ, ohne laut zu sein. Individuell, ohne angestrengt zu wirken.

Die Altstadt ist dabei nicht Kulisse. Sie ist Alltag. Man geht zu Fuß zum Essen, zur Kultur, ans Wasser. Man kennt irgendwann die kleinen Wege, die stillen Ecken, die besten Momente des Tages. Lübeck wird nicht besichtigt — Lübeck wird gelebt.

Und dann ist da die Trave. Der Anleger. Die Möglichkeit, die Stadt vom Wasser aus zu verlassen, Richtung Travemünde, Richtung Ostsee. Dieses Gefühl, mitten in der Altstadt zu wohnen und trotzdem die Weite so nah zu haben, ist selten.

Dieses Haus ist für Menschen, die angekommen sind und sich dennoch etwas Besonderes bewahren möchten. Für Menschen, denen Atmosphäre wichtiger ist als Standard. Für Menschen, die ein Zuhause suchen, das nicht beliebig ist.

Als Lebensmittelpunkt.

Als Wochenenddomizil.

Als privates Refugium in einer der schönsten Städte Norddeutschlands.

Hier kauft man nicht einfach ein Haus.

Hier beginnt ein anderes Kapitel.

## Ausstattung

Die Ausstattung dieses Hauses folgt keinem lauten Trend, sondern einer klaren Haltung: hochwertig, charaktervoll, zurückhaltend und mit Respekt vor der besonderen Atmosphäre des Gebäudes.

Die Gestaltung verbindet den Charme der Lübecker Altstadt mit einem modernen, behaglichen Wohngefühl. Warme Materialien, ausgewählte Oberflächen und ein durchdachtes Zusammenspiel aus Licht, Raum und Struktur sorgen dafür, dass die Räume nicht nur schön aussehen, sondern sich gut anfühlen.

Im Erdgeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme und ein ruhiges, gleichmäßiges Wohngefühl. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung. Durch die geschlossene Bauweise innerhalb der Altstadtstruktur profitiert das Haus zudem von einer geschützten Gebäudesituation, die sich positiv auf den Wärmebedarf auswirken kann.

Die Räume wurden mit viel Gespür für Proportion, Nutzung und Atmosphäre gestaltet. Es entsteht kein Eindruck von Standardmodernisierung, sondern von bewusstem Design: ein Zuhause, das die Geschichte des Ortes respektiert und zugleich heutigen Wohnkomfort bietet.

Besonders hervorzuheben sind:

Gasheizung

Fußbodenheizung im Erdgeschoss

geschlossene Altstadtbauweise

charaktervolle Raumstruktur

hochwertiger Material- und Gestaltungsmix

moderne Wohnbereiche mit besonderer Atmosphäre

sofortige Bezugsfreiheit

geeignet als Hauptwohnsitz, privates Refugium oder Wochenenddomizil

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Immobilie ist sofort bezugsfrei und eignet sich besonders für Menschen, die in Lübeck nicht nur eine Adresse, sondern einen Lebensmittelpunkt suchen.

Ob als dauerhaftes Zuhause auf der Altstadtinsel, als stilvoller Zweitwohnsitz oder als privater Rückzugsort für Wochenenden und besondere Zeiten: Dieses Haus spricht Käufer an, die Wert auf Atmosphäre, Lage und Individualität legen.

Besichtigungen erfolgen nach persönlicher Abstimmung. Gerade bei dieser Immobilie empfiehlt sich ein Termin vor Ort, denn ihr besonderer Charakter lässt sich nur begrenzt in Bildern und Texten vermitteln.

Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

## Lage

Die Kleine Burgstraße gehört zu jenen Adressen in Lübeck, an denen man den Charakter der Stadt nicht suchen muss. Er ist einfach da. In den Fassaden. In den Wegen. In der Nähe zum Koberg. In diesem besonderen Zusammenspiel aus Altstadt, Wasser, Geschichte und Alltag.

Wer hier lebt, lebt nicht nur zentral. Man lebt mitten in einem gewachsenen Stück Lübeck. In einer Umgebung, die nicht inszeniert werden muss, weil sie ihre eigene Stimmung hat. Nur wenige Schritte entfernt öffnet sich der Koberg — einer dieser Orte, an denen die Altstadt weit wird, ohne ihre Nähe zu verlieren.

Der Wochenmarkt liegt praktisch vor der Tür. Morgens frische Blumen, Obst, Brot, Käse, ein kurzer Kaffee, ein Gespräch, ein kleiner Umweg zurück nach Hause. Es sind diese einfachen Dinge, die hier plötzlich wieder Bedeutung bekommen. Man erledigt nicht nur Einkäufe. Man nimmt am Leben der Stadt teil.

Auch die Wege ans Wasser gehören zu diesem Lebensgefühl. Die Trave ist nah, der Anleger erreichbar, die maritime Seite Lübecks immer spürbar. Wer möchte, lässt die Altstadt hinter sich und fährt Richtung Travemünde, Richtung Ostsee. Kaum eine Lage verbindet Stadt und Weite so selbstverständlich.

Restaurants, Cafés, Kultur, kleine Geschäfte, Kirchen, Plätze und Gassen liegen in der Nähe. Man braucht kein großes Programm, um schöne Momente zu erleben. Vieles beginnt einfach vor der Haustür.

Die Lübecker Altstadt hat einen besonderen Rhythmus. Hanseatisch, aber nicht kühl. Historisch, aber lebendig. Stadt, aber nicht anonym. Sie ist ein Ort für Menschen, die kurze Wege lieben, Wasser in der Nähe schätzen und gern in einer Umgebung leben, die mehr erzählt als nur eine Adresse.

Die Kleine Burgstraße ist damit nicht nur ein Standort.

Sie ist ein Ausgangspunkt für ein Leben, das sich oft anfühlt wie ein sehr bewusst gewählter Alltag.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	170,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



Wohnbereich 1

# Exposé - Galerie



Eingang



Eingang2



Essen1

# Exposé - Galerie



Innenbereich Backstein



KuecheFachwerk

# Exposé - Galerie



Gestaltung



Kochinsel

# Exposé - Galerie



Dachboden1



Schlafzimmer1



Bad1

# Exposé - Galerie



EG



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Gestaltungsbereich



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Dachbodenzimmer



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



BadDach



AufgangBad

# Exposé - Galerie



EssbereichEG



Flur

# Exposé - Galerie



Gaestebad



Blick

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer2



Kinderzimmer3



Kueche2

# Exposé - Galerie

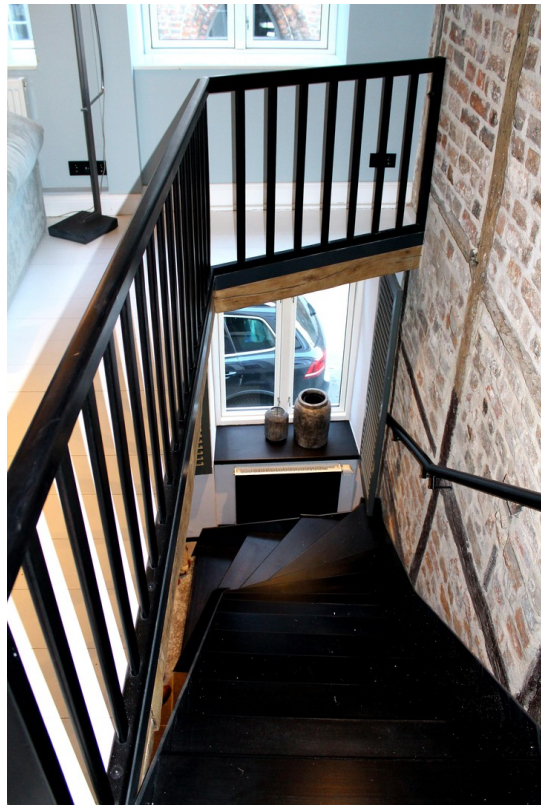


Kochen3



Schlafzimmer2

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Aussenansicht

# Exposé - Grundrisse

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 09.03.2026

Flurstück: 37

Flur: 6

Gemarkung: Innere Stadt

Gemeinde: Lübeck, Hansestadt

Kreis: Lübeck, Hansestadt

Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: LVermGeo SH

Mercatorstraße 1

24106 Kiel

Telefon: 0431-383-2019

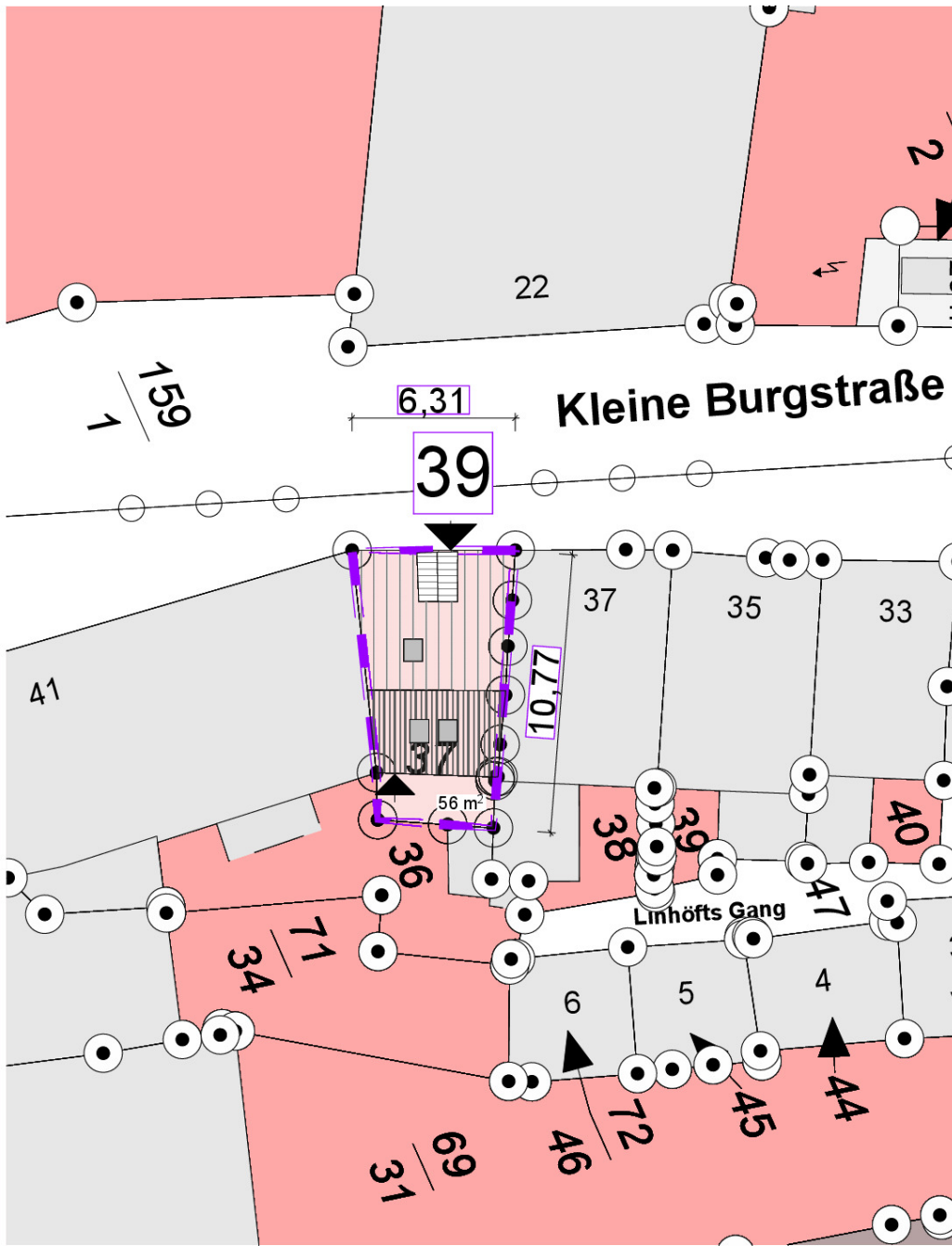
E-Mail: Geoserver@LVermGeo.landsh.de



Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.  
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).



# Exposé - Grundrisse



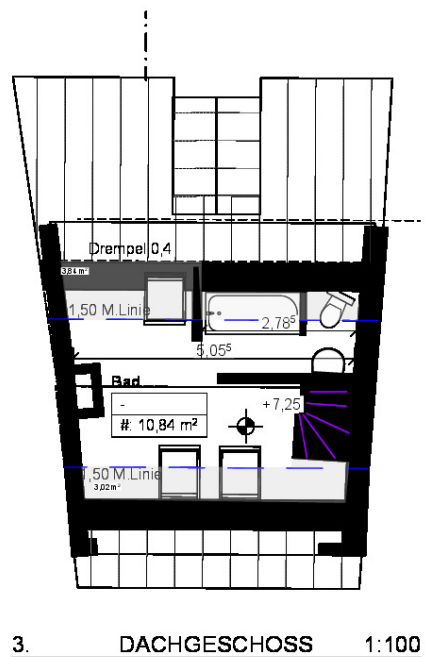
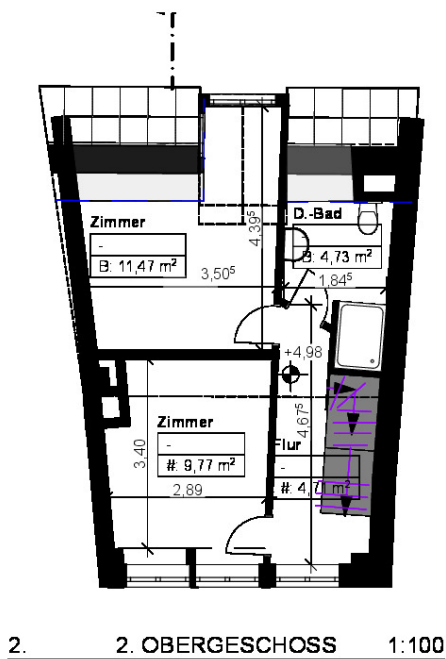
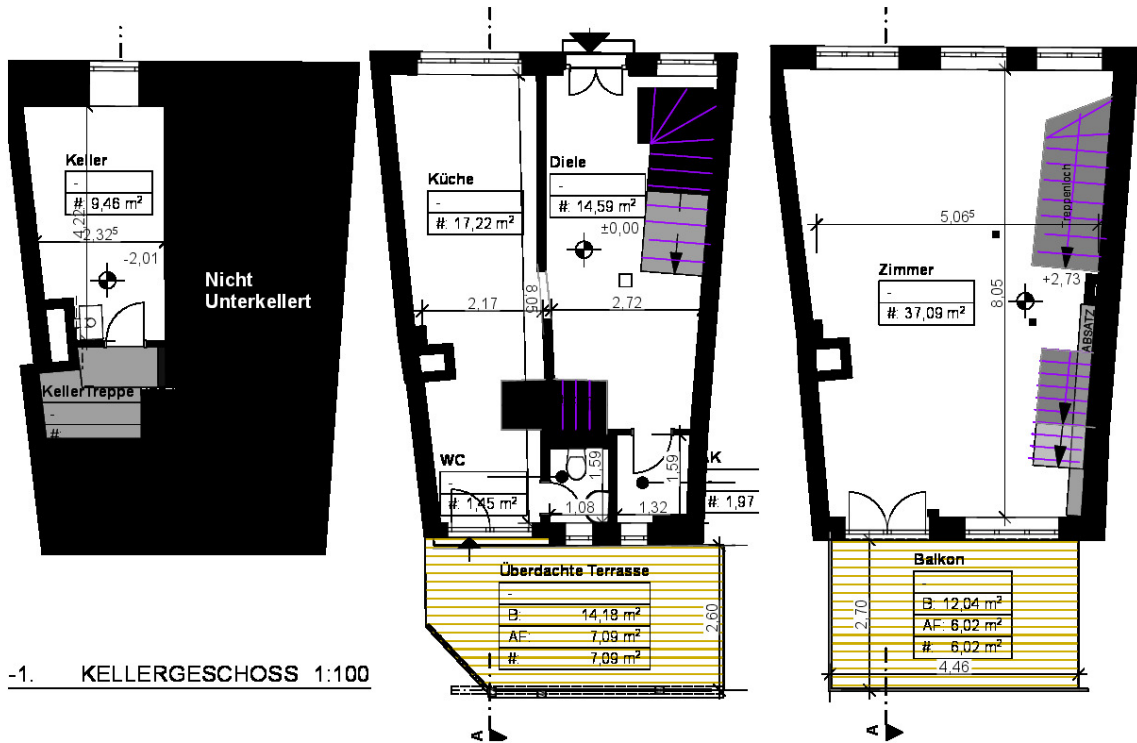
LAGEPLAN

1:200



Lageplan  
Kleine Burgstraße 39  
23552 Lübeck

# Exposé - Grundrisse



Grundriss  
 Kleine Burgstraße 39  
 23552 Lübeck

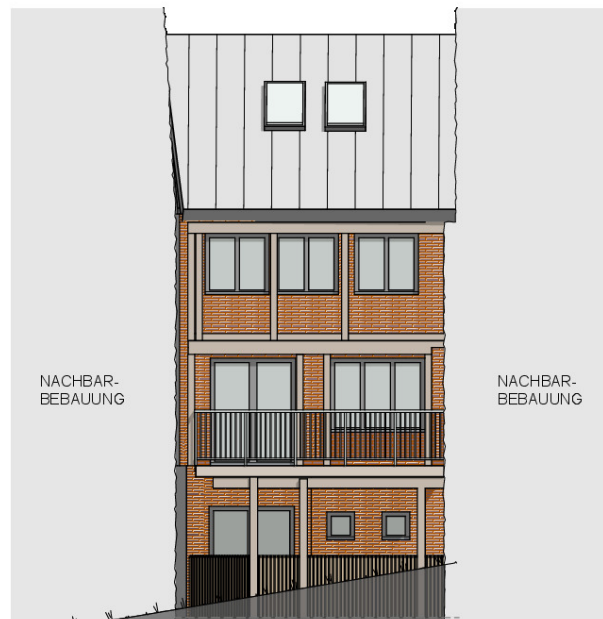
# Exposé - Grundrisse



WNW

WST-NORDWESTANSICHT

1:100



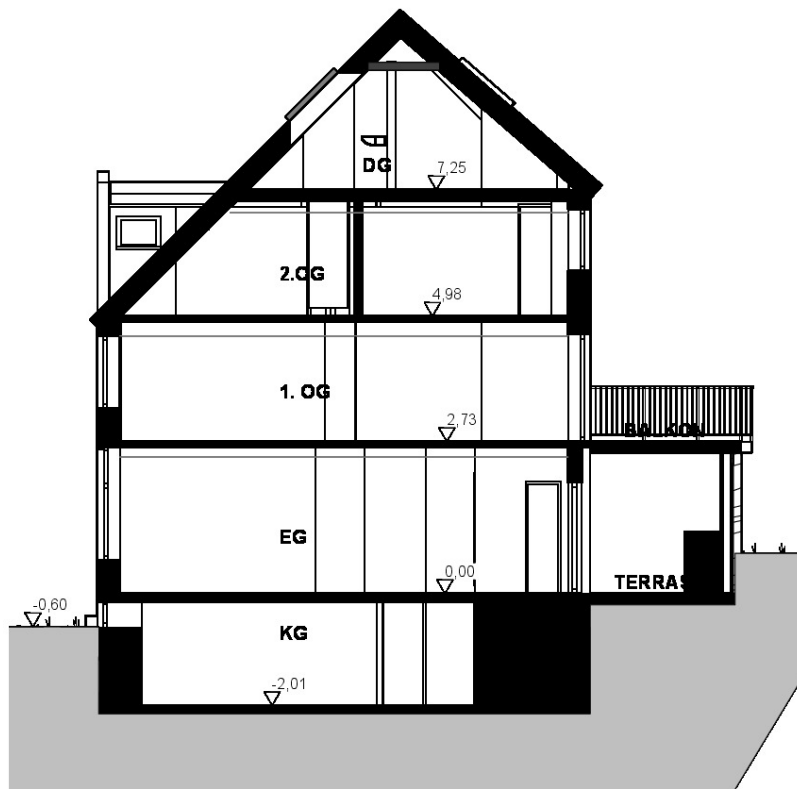
OSO

OST-SÜDOSTANSICHT

1:100

Ansicht  
Kleine Burgstraße 39  
23552 Lübeck

# Exposé - Grundrisse



A

SCHNITT A-A

1:100

Schnitt  
Kleine Burgstraße 39  
23552 Lübeck

# Exposé - Grundrisse

## 5. Berechnung (basierend auf einem CAD-Modell)

Nr.	Raumbeschreibung	Fläche [m²]
R-001	Küche	17,22
R-002	Diele	14,59
R-003	AK	1,97
R-004	WC	1,45
R-005	Überdachte Terrasse	7,09
R-006	Zimmer	37,09
R-007	Balkon	6,02
R-008	Zimmer	11,47
R-009	D-Bad	4,73
R-010	Zimmer	9,77
R-011	Flur	4,71
R-012	Bad	10,84
<b>Summe Wohnfläche [m²]</b>		<b>126,95</b>

Nutzfläche Keller

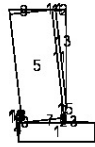
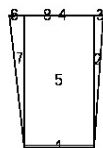
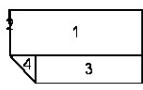
9,46

Flächenberechnung  
Kleine Burgstraße 39  
23552 Lübeck

# Exposé - Grundrisse

## Brutto-Grundfläche + Brutto-Volumen

nach DIN 277 - Aug 2021

	Höhe [m]	Brutto-Grundfläche R [m²]	Brutto-Grundfläche S [m²]	Brutto-Volumen R [m³]	Brutto-Volumen S [m³]
<b>-1. KELLERGESCHOSS</b>					
Keller	2,0500	(14,7553)		30,2485	
	Summe:		14,7559		
	Rundungskorrektur:		-0,0006		
<b>Summe -1. KELLERGESCHOSS</b>		<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>30,2485</b>	<b>0,0000</b>
<b>0. ERDGESCHOSS</b>					
Hauptgebäude	5,0478 - 10,4748	(48,4713)		399,5005	
	Summe:		48,4712		
	Rundungskorrektur:		0,0001		
Terrasse und Balkon	3,6300		(11,6988)		42,4665
	Summe:		11,6986		
	Rundungskorrektur:		0,0002		
<b>Summe 0. ERDGESCHOSS</b>		<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>399,5005</b>	<b>42,4665</b>

	Brutto-Grundfläche R [m²]	Brutto-Grundfläche S [m²]	Brutto-Volumen R [m³]	Brutto-Volumen S [m³]
<b>-1. KELLERGESCHOSS</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>30,2485</b>	<b>0,0000</b>
<b>0. ERDGESCHOSS</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>399,5005</b>	<b>42,4665</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>429,7490</b>	<b>42,4665</b>

Brutto-Grundfläche R+S [m²]	0,0000
Brutto-Volumen R+S [m³]	472,2155

Brutto-Volumen  
Kleine Burgstraße 39  
23552 Lübeck