

Exposé

Wohnung in Lübeck

Sofort einziehen: frisch sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Bädern, zwei Balkonen und Stellplatz.



Objekt-Nr. OM-473874

Wohnung

Verkauf: **489.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Senger

23560 Lübeck
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	132,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	518 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Manche Wohnungen bieten Räume. Andere fühlen sich vom ersten Betreten an wie ein Zuhause an.

Diese 2026 vollständig kernsanierte Maisonettewohnung in Lübeck-St. Jürgen gehört zur zweiten Kategorie. Auf rund 132 m² verteilen sich vier Zimmer über zwei Ebenen – ein Wohngefühl, das eher an ein kleines Stadthaus erinnert als an eine klassische Etagenwohnung. Bezogen wird sie jetzt erstmals nach der Sanierung.

Den Mittelpunkt bildet das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer. Breite Fensterflächen holen viel Tageslicht herein und öffnen den Blick auf einen der beiden Balkone – der passende Platz für den Morgenkaffee oder ruhige Sommerabende. Ein hochwertiger Designbelag zieht sich durchgehend durch alle Wohnräume und schafft eine ruhige, zeitlose Basis. Die Küche liegt separat: Kochen und Wohnen bleiben klar voneinander getrennt.

Zwei moderne Tageslichtbäder verteilen den Tag komfortabel – ein Vollbad mit Wanne und ein Duschbad, beide hochwertig gefliest, beide mit Fenster und damit natürlicher Belüftung. Die neu gestaltete Maisonette-Treppe verbindet die Ebenen elegant. Besonders die obere Etage bietet mit ihren großzügigen Flächen echte Rückzugsräume – nahezu wie in einem Einfamilienhaus.

Die vier Zimmer lassen sich flexibel nutzen: Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Ankleide – die Aufteilung richtet sich nach Ihrem Alltag. Damit eignet sich die Wohnung gleichermaßen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Einziehen statt renovieren: Keine Handwerkertermine, keine zusätzlichen Sanierungskosten, kein Baustellenstress. Möbel aufstellen, ankommen.

Ein separater Hauswirtschaftsraum nimmt Waschmaschine, Trockner und Vorräte auf. Ein Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum, der eigene Stellplatz rundet das Paket ab. Wer hier einzieht, übernimmt eine Wohnung ohne Renovierungsstau – und ohne Sanierungsfragen für die kommenden Jahre.

Ausstattung

Ausstattung und Highlights:

- Maisonette-Wohnung auf zwei Ebenen mit Hauscharakter
- Erstbezug nach Komplettsanierung 2026
- ca. 132 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer, großzügig und vielseitig nutzbar
- Lage im 2. Obergeschoss
- Großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offenem Ess- und Wohnbereich
- Separate Küche, eigenständig planbar
- Hochwertiger Designbelag durchgängig in allen Wohnräumen
- Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine, Trockner und Vorräte

Bäder:

- Zwei vollständig sanierte Tageslichtbäder
- Vollbad mit Badewanne
- Separates Duschbad

- Beide Bäder mit Fenster – Tageslicht und natürliche Lüftung

- Hochwertige Fliesen in beiden Bädern

Außenbereich und Extras:

- Zwei sonnige, großzügige Balkone

- Eigener Stellplatz

- Kellerraum als zusätzlicher Stauraum

Sanierung 2026:

- Komplette Modernisierung aller wesentlichen Gewerke

- Keine Renovierungsarbeiten in absehbarer Zeit erforderlich

- Sofort bezugsfertig

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Lübeck-St. Jürgen zählt seit Jahren zu den gefragtesten Wohnlagen der Hansestadt – und die Wohnung liegt im nördlichen Teil, geprägt von gründerzeitlichen Villenvierteln und gewachsenen Wohnquartieren.

Die Lübecker Altstadt mit ihrem UNESCO-Welterbe-Kern und dem Holstentor ist mit dem Rad in wenigen Minuten erreichbar. Genauso schnell erreichbar sind die Universität zu Lübeck, die Technische Hochschule und das Universitätsklinikum – ein Standortvorteil, der für stabile, ganzjährige Wohnraumnachfrage sorgt.

St. Jürgen verbindet drei Qualitäten, die selten zusammenkommen: eine intakte Infrastruktur mit Mönkhofer Carree, Brink-Zentrum, Wochenmarkt, Schulen, Kindergärten und Ärzten. Ein akademisches Umfeld durch Uni und TH. Und einen direkten Naturzugang über das Naturschutzgebiet Wakenitz sowie die Wallanlagen entlang des Elbe-Lübeck-Kanals – ideal für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen.

Für Pendler bleiben die Wege kurz: schnelle Anbindung an die A1 Richtung Hamburg, der Lübecker Hauptbahnhof ist mit dem Auto und dem Bus zügig erreicht. Öffentliche Verkehrsmittel liegen komfortabel in der Nähe.

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 ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Küche

Exposé - Galerie



Vollbad



Vollbad

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Duschbad



Duschbad

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

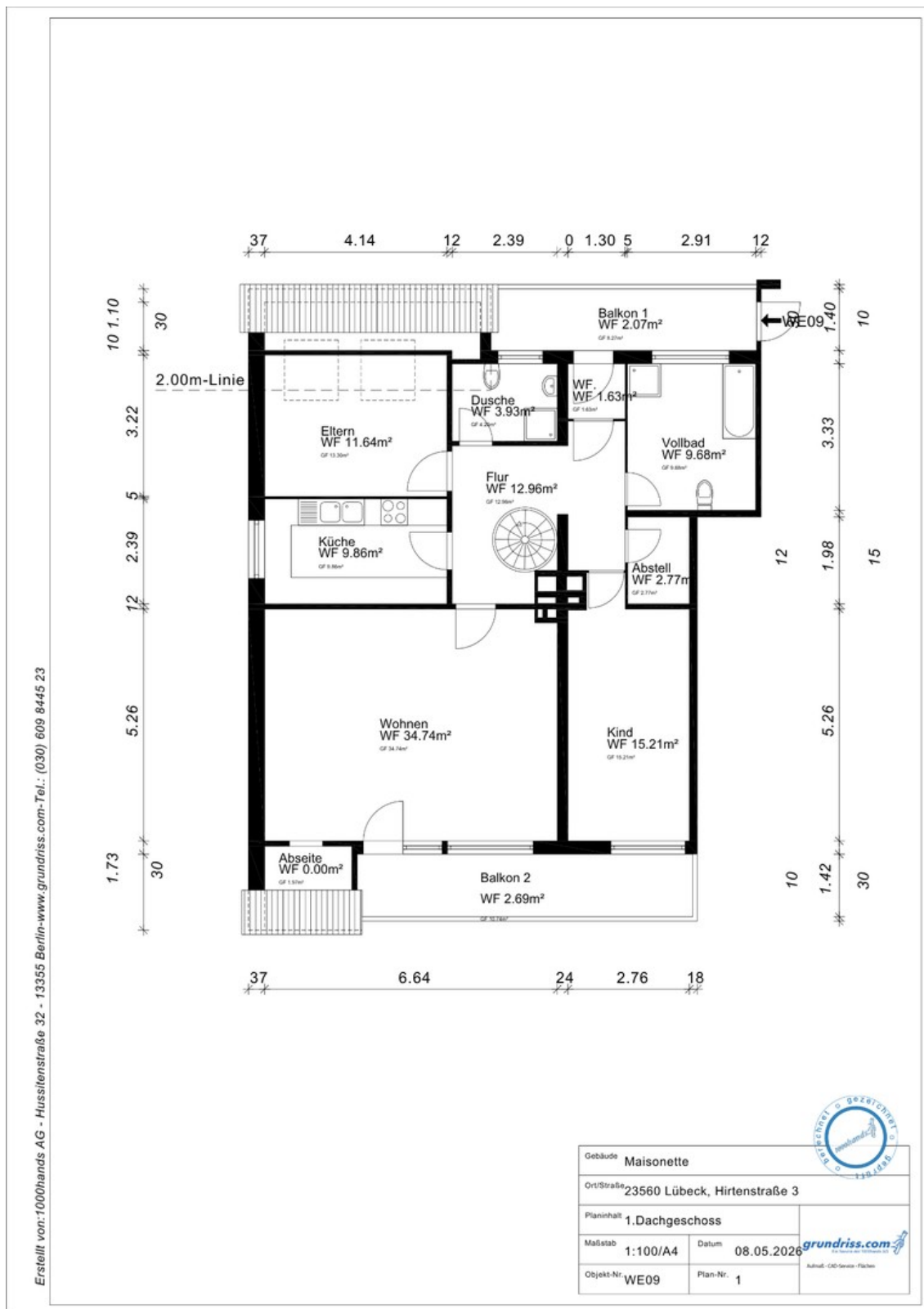


Schlafzimmer



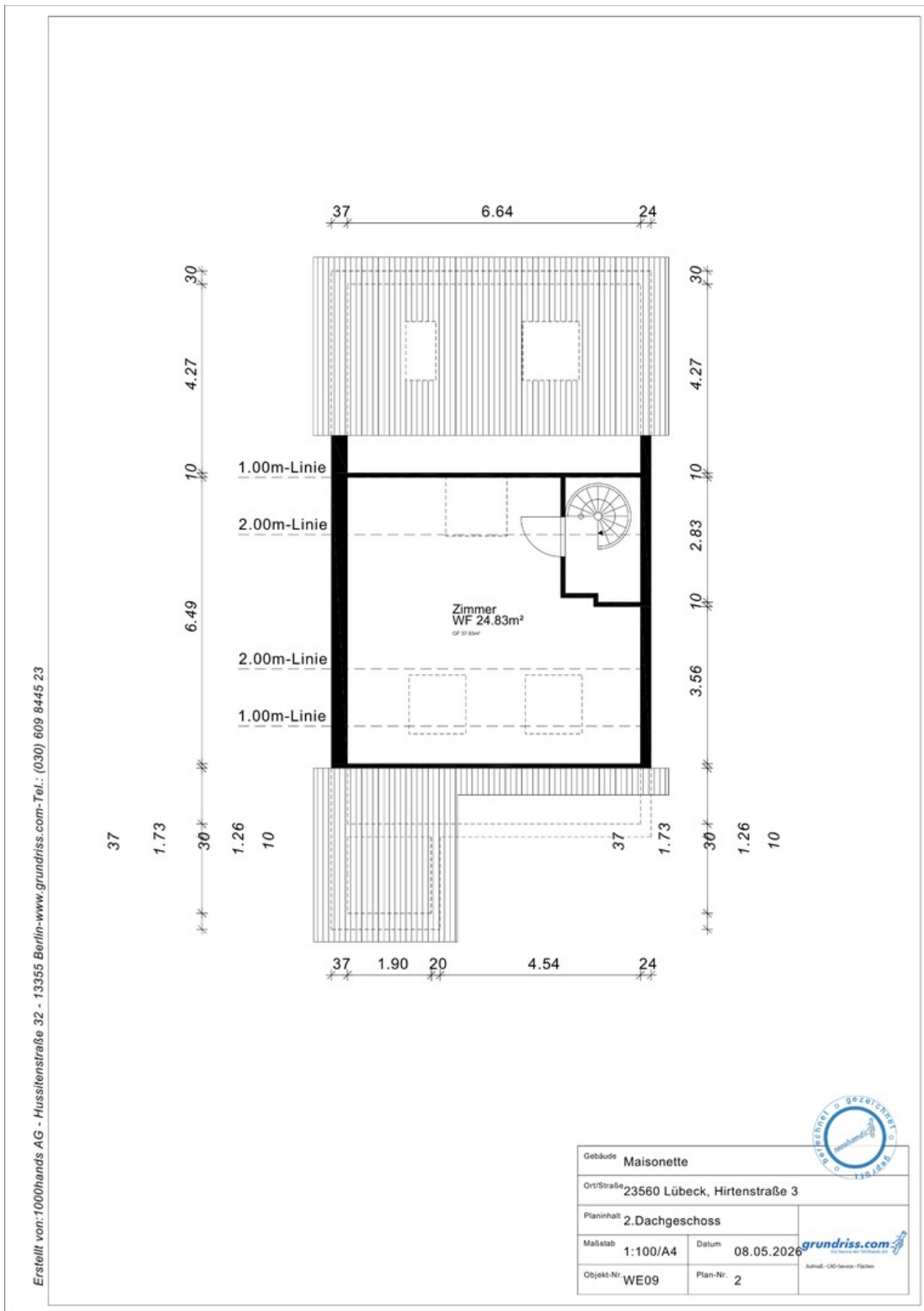
Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Grundriss