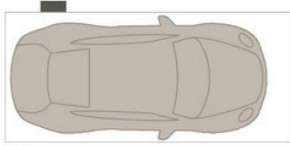




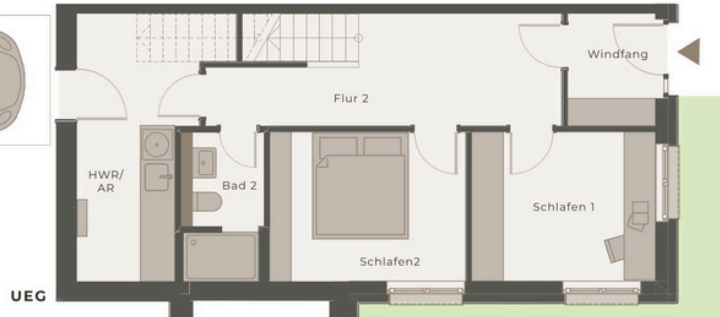
Wohnen auf 2 Etagen - Neues Wallufer - Lübeck



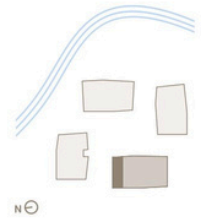
NEUES WALLUFER



ST41



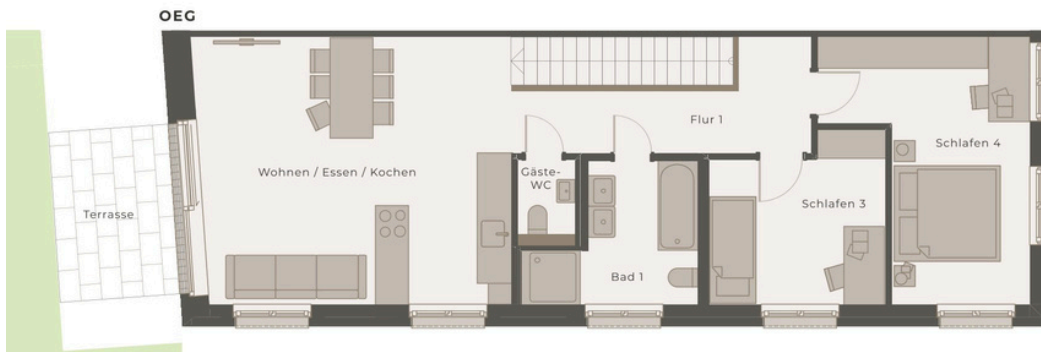
UEG



HAUS AM PLATZ

WOHNUNG 1 | UEG-OEG

Wohnen / Essen / Kochen	31,2 m ²
Schlafen 1/ Homeoffice	10 m ²
Schlafen 2	10,7 m ²
Schlafen 3	10,1 m ²
Schlafen 4	16 m ²
Bad 1	7,6 m ²
Bad 2	4,3 m ²
Gäste-WC	1,8 m ²
Flur 1	8,1 m ²
Flur 2	11,4 m ²
Windfang	3,6 m ²
HWR / Abstellraum	11,3 m ²
Terrasse	1,9 m ²
Gesamt ca.	128,0 m²



OEG

OSTANSICHT

NORDANSICHT



Wohnen im Herzen Lübecks

Unmittelbar vor den Toren der Altstadt, direkt am Wasser und nur wenige Minuten vom Hauptbahnhof entfernt – die Lage vom NEUEN WALLUFER bietet seinen Bewohnern das Beste, was Lübeck zu bieten hat, in fußläufiger Entfernung. So wird höchste Lebensqualität zum Alltag: von der morgendlichen Joggingrunde am Kanalufer bis hin zum Altstadtbummel am Abend.

Kurzübersicht-Wohnung-K01

Wohnfläche: ca. 128 qm

Wohn/Nutzfläche: ca. 136 qm

Zimmer: 5

Bäder: 2

Abstellräume in Whg.: 1

Terrasse: 1

KFZ-Stellplatz: 1



Details zur Wohnung K01

- **Modernste Bauweise:** Die Wohnung wurde nach neuesten Standards konzipiert und erfüllt den KfW 55 Standard für energetische Effizienz. Dadurch profitieren Sie von einer optimalen Wärmedämmung und einem nachhaltigen Wohnkonzept.
- **Ausstattung:** Der Innenraum besticht durch hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumgestaltung. Echtholzparkettböden schaffen eine warme Atmosphäre, während die Fußbodenheizung für behaglichen Wohnkomfort sorgt.
- **Großzügiger Wohn- und Essbereich:** Der Wohn- und Essbereich überzeugt durch großzügige Gestaltung und erstreckt sich über ca. 31 Quadratmeter, um Ihnen ausreichend Platz für gemütliche Stunden zu bieten.
- **Exklusive Einbauküche:** Die Wohnung ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die modernen Komfort und exklusives Design vereint.
- **Hochwertige Sanitärausstattung:** Die Bäder sind mit gehobenen Sanitäranlagen ausgestattet, die nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend sind.
- **Terrasse:** Entspannen Sie auf der Terrasse und lassen Sie den Alltag hinter sich, während Sie die frische Luft genießen.
- **Rollläden:** Elektrische Rollläden an allen Fenstern bieten nicht nur bequeme Lichtsteuerung, sondern dienen auch als effektiver Einbruchsschutz für zusätzliche Sicherheit.
- **Glasfaser-Internet:** Bleiben Sie stets verbunden und profitieren Sie von einer schnellen Internetverbindung dank vorhandener Glasfaser-Infrastruktur.
- **KFZ-Stellplatz mit Lademöglichkeit:** Dieser Wohnung ist ein KFZ-Stellplatz zugeordnet, der nicht nur bequemes Parken, sondern auch das Laden Ihres Elektrofahrzeugs ermöglicht. Genießen Sie die Vorzüge des direkten Parkens vor Ihrer Haustür, um Ihre Einkäufe mühelos vom Auto in die Wohnung zu transportieren – ein exklusiver Komfort für Ihren Alltag.
- **Ruhiges Wohnquartier:** Das Quartier zeichnet sich durch seinen ruhigen Charakter aus.



Diese Wohnung am Neuen Wallufer vereint modernen Wohnkomfort mit exklusiven Annehmlichkeiten.

Wir laden Sie herzlich ein, sich vor Ort von den Qualitäten dieser Neubauwohnung zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um Ihr neues Zuhause zu entdecken.

Ihr Ansprechpartner

Samuel Thiele
Immobilienfachwirt

Tel.: 040/30997890
email@neueswallufer.de

MIETE

Grundmiete inkl.

KFZ Stellplatz: 2.250,00 €

Wohngeld: 448,00 €

Gesamtmiete: 2.698,00 €

Hinweis zu den Nebenkosten:

Die erste Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2024 befindet sich derzeit in der Erstellung. Da es sich um einen Neubau handelt, wurden die Nebenkosten im ersten Jahr vorsorglich etwas höher angesetzt, um den tatsächlichen Verbrauch zunächst abzusichern. Nach aktueller Einschätzung ist jedoch davon auszugehen, dass dies zu einer Rückzahlung zugunsten der Mieterinnen und Mieter führen wird. Für den neuen Mietvertrag werden die Nebenkosten entsprechend der tatsächlichen Verbrauchswerte angepasst und voraussichtlich reduziert.

In dieser Anzeige sind daher zunächst noch die bisherigen Betriebs- und Nebenkosten aufgeführt.

