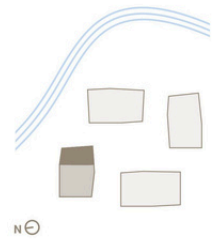




Wohnen direkt am Wasser - Neues Wallufer - Lübeck



HAUS PUPPENBRÜCKE
WOHNUNG 3 | OEG
5-Zimmer-Wohnung

Wohnen / Essen / Kochen	41,3 m ²
Schlafen 1	11,5 m ²
Schlafen 2	10,9 m ²
Schlafen 3	15,6 m ²
Schlafen 4	11,0 m ²
Bad	8,2 m ²
Gästebad	2,8 m ²
Flur	14,0 m ²
Abstellraum	6,0 m ²
Terrasse	5,0 m ²
Gesamt ca.	126,3 m²

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-H03

Wohnfläche: ca. 126 qm

Wohn/Nutzfläche: ca. 141 qm

Zimmer: 5

Bäder: 2

Abstellräume in Whg.: 2

Terrasse: 1

KFZ-Stellplatz: 1



Kurzübersicht zur Wohnung H03

- **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. 41 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 Sanitäreinrichtungen ausgestattet, die nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend sind.
- **Helle Zimmer mit bodentiefen Fenstern:** Die Zimmer sind lichtdurchflutet und dank bodentiefer Fenster besonders einladend gestaltet.
- **Terrasse:** Entspannen Sie auf der Terrasse und lassen Sie den Alltag hinter sich, während Sie die frische Luft genießen.
- **Rolläden:** Elektrische Rollläden an allen Fenstern bieten nicht nur bequeme Lichtsteuerung, sondern dienen auch als effektiver Einbruchschutz 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 Vorteile 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.



Ausführliche Beschreibung der Wohnung H03

Zur Vermietung steht die 5-Zimmer-Wohnung Nr. 3 im Haus Puppenbrücke des Ende 2023 fertiggestellten Wohnquartiers „Neues Wallufer“. Die Wohnung verfügt über ca. 126 m² Wohnfläche bzw. insgesamt ca. 141 m² Wohn- und Nutzfläche und verbindet modernes Wohnen mit einer besonderen Lage unmittelbar am Wasser.

Das Quartier umfasst insgesamt vier Gebäude und überzeugt durch seine hochwertige Bauweise sowie eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre. Die angebotene Wohnung befindet sich im Haus „Puppenbrücke“, welches auf den Übersichtsabbildungen markiert ist. Die genaue Lage innerhalb des Hauses entnehmen Sie bitte dem beigefügten Grundriss.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe. Linker Hand befindet sich ein Gästeduschbad mit Dusche, Waschbecken und WC. Ergänzt wird der Eingangsbereich durch einen Abstellraum mit ca. 6 m², der praktischen Stauraum bietet. Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit bereits integrierter Einbauküche – ein zentraler Ort für gemeinsames Wohnen und gesellige Stunden.

Von hier aus gelangen Sie über ein großes Schiebeelement direkt auf die Terrasse sowie die zur Wohnung gehörende umlaufende Sondernutzungsfläche, welche die Wohnung vollständig umschließt. Dadurch entsteht ein Wohngefühl, das in vielen Bereichen eher an ein Haus erinnert. Ob Grillabend, entspannte Stunden im Grünen oder eine Sitzgelegenheit mit unmittelbarem Blick auf das Wasser – die Außenflächen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und unterstreichen die besondere Lage direkt am Wallufer.

Über den Flur erreichen Sie zwei weitere gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer genutzt werden können. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein geräumiges Badezimmer, einen separaten Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und Trockner sowie das Schlafzimmer mit angrenzendem Raum, der sich ideal als Ankleide oder begehbare Kleiderschrank eignet.

Zur Wohnung gehört ein Kfz-Stellplatz in der Parkgarage mit Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge. Dieser befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hauseingang, sodass kurze Wege gewährleistet sind.

Die Wohnung ist bequem per Aufzug oder Treppe erreichbar.

Die Wohnung wird als oberes Erdgeschoss bezeichnet, befindet sich faktisch jedoch auf Höhe eines 1. Obergeschosses, da der Innenhof zugleich das Dach der darunterliegenden Parkgarage bildet. Insbesondere in Richtung Wasser profitieren Sie dadurch von einem leicht erhöhten Blick und zusätzlicher Privatsphäre.

Das Quartier „Neues Wallufer“ zeichnet sich durch seine ruhige und geschützte Lage aus. Die angrenzenden Bürogebäude entlang der Moisinger Allee fungieren als natürlicher Sicht- und Schallschutz und schaffen eine angenehm zurückgezogene Wohnatmosphäre. Beim Einfahren in das Quartier eröffnet sich ein harmonisches Umfeld, das Ruhe, Privatsphäre und Wohnen in unmittelbarer Wassernähe vereint.



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
st@viva-terra-immobilien.de

MIETE

Grundmiete inkl.

KFZ Stellplatz: 2.116,00 €

Wohngeld: 480,00 €

Gesamtmiete: 2.596,00 €