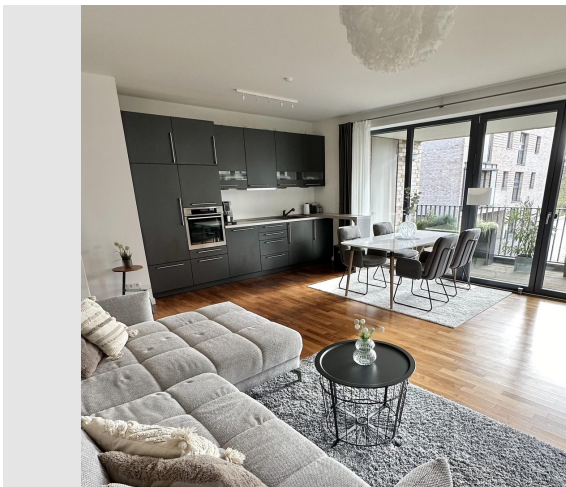


# Exposé

## Wohnung in Lübeck

### Exklusive 4-Zimmer Wohnung am Wallufer in Lübeck inkl. Tiefgaragenstellplatz zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-318835

#### Wohnung

Verkauf: **849.000 €**

Ansprechpartner:  
Marco Zelk

23558 Lübeck  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahmedatum	01.10.2026
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	121,40 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	121,40 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	541 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ganz zentral und in einer ruhigen geschützten Innenhoflage direkt am Ufer des Lübecker Stadtgrabens.

Diese moderne und hochwertige Wohnanlage besteht aus insgesamt 47 Einheiten, verteilt auf 4 Gebäude.

Die zum Verkauf stehende 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von 121,4 m<sup>2</sup>, inklusive einem sonnigen, nach Süden ausgerichteten Balkon. Die Anordnung der Räume entnehmen Sie bitte dem Grundriss der Wohnung 1.6 (im Dokument rot umrandet).

Das lichtdurchflutete und offen gestaltete Wohn- und Esszimmer mit integrierter Küche bietet viel Raum und Helligkeit dank der großen Fensterfronten. Die hochwertige Einbauküche ist vollständig mit modernen Elektrogeräten (Kühlschrank, Backofen, Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspülmaschine) ausgestattet.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon, der u.a. durch seitlichem Wasserblick perfekt zum Entspannen einlädt und nebenbei viel Sonne bietet.

Neben dem großzügigen Wohnbereich bietet die Wohnung drei weitere, gut geschnittene Zimmer. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer mit einer bodenebenen, begehbaren Dusche. Ein zweites Badezimmer, ebenfalls mit bodenebener Dusche, steht den anderen Räumen zur Verfügung. Beide Badezimmer sind hochwertig ausgestattet (Villeroy & Boch, Grohe Armaturen, bodengleich geflieste Duschen mit Glastüren, Handtuchwärmer). Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, während in den Bädern elegante Fliesen verlegt wurden. Alle Räume verfügen über eine individuell steuerbare Fußbodenheizung. Die Deckenhöhe ist überdurchschnittlich und beträgt 265 cm.

Ein Fahrstuhl im Haus führt direkt in die Tiefgarage, wo sich der zur Wohnung gehörende KFZ-Stellplatz und ein separater Kellerraum befinden. Zudem gibt es einen separaten Abstellplatz für Fahrräder in der Tiefgarage.

Das monatliche Hausgeld für die Wohnung und den Tiefgaragenstellplatz beträgt 541 Euro. Darin sind alle Betriebskosten und Nebenkosten enthalten, inklusive Wasser, Warmwasser und Heizung. Darüber hinaus die Kosten für Gartenpflege, Treppenhausreinigung, Winterdienst und Hausmeisterdienste.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von der außergewöhnlichen Wohnqualität dieser Immobilie.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Diese Wohnung ist ab dem 01. Oktober 2026 bezugsfrei.

Die Immobilie wird provisionsfrei und ohne Makler zum Verkauf angeboten.

Der Verkaufspreis von 849.000€ beinhaltet einen Tiefgaragenstellplatz.

Für Besichtigungstermine oder weitere Informationen kontaktieren Sie uns bitte per E-Mail. Bitte geben Sie dabei Ihren vollständigen Namen, Wohnort, Telefonnummer und Ihre e-Mail an, damit wir Ihre Anfrage zügig beantworten können.

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage am Ufer des Stadtgrabens, in direkter Nachbarschaft zu den historischen Wallanlagen und dem berühmten Holstentor.

Die attraktive Architektur mit hellem Ziegelmauerwerk sowie großzügige Gebäudeabstände auf einem über 7000 m<sup>2</sup> großem Grundstück garantieren herrliche Aussichten und eine unaufdringliche Exklusivität inmitten von Grün- und Wasserflächen.

Der sehr große Garten mit Blick aufs Wasser lädt zur Benutzung und Entspannung ein.

Die historische Lübecker Altstadt, mit ihrem breiten Angebot an Kultur und Gastronomie, ist nur ca. 800 Meter entfernt und sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad schnell erreichbar. Der Lübecker Hauptbahnhof befindet sich etwa 700 Meter entfernt, von hier aus erreichen Sie Hamburg in nur 40 Minuten und Travemünde in nur ca. 25 Minuten.

Auch einer der größten Arbeitgeber der Stadt, das Drägerwerk, ist in unmittelbarer Nähe.

Die Zufahrt zur Wohnanlage erfolgt über eine wenig befahrene Nebenstraße, wodurch die Wohnung lärm- und sichtgeschützt ist.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	58,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

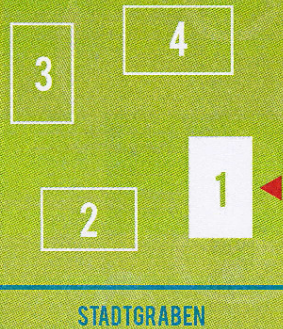


# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## NEUES WALLUFER BK 1 1.-3. OBERGESCHOSS



### WHG. 1.4, 1.7, 1.10 | 2 ZIMMER

ca. 70,7 m<sup>2</sup>

(62,7 m<sup>2</sup> + 8,05 m<sup>2</sup> Loggia)

Wohnen/Kochen	33,6
Schlafen	15,8
Eingang/Gard	3,2
Bad	5,3
Diele	4,8
Loggia	8,05 (16,1) anteilig 50%

### WHG. 1.5, 1.8, 1.11 | 3 ZIMMER

ca. 119,1 m<sup>2</sup>

(113,3 m<sup>2</sup> + 5,8 m<sup>2</sup> Loggia)

Wohnen/Kochen	44,2
Schlafen	18,7
Zimmer	19,9
Abstellraum	1,3
Diele	12,3
Bad	8,9
Du-Bad	4,2
HWR	3,8
Loggia	5,8 (11,5) anteilig 50%

### WHG. 1.6, 1.9, 1.12 | 4 ZIMMER

ca. 121,4 m<sup>2</sup>

(115,8 m<sup>2</sup> + 5,6 m<sup>2</sup> Loggia)

Wohnen/Kochen	34,8
Schlafen	21,2
Zimmer 1	12,8
Zimmer 2	12,4
Abstellraum	1,4
Diele	16,2
Bad	5,8
Du-Bad	4,3
Garderobe	1,2
HWR	5,7
Loggia	5,6 (11,2) anteilig 50%



# Exposé - Grundrisse

