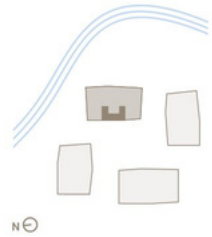
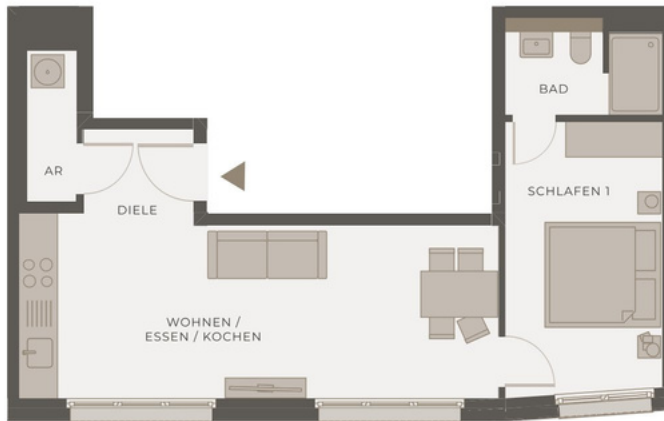




2 Zimmer-Wohnung - Neues Wallufer - Lübeck



NEUES WALLUFER



HAUS WALLANLAGEN
WOHNUNG 14 | 2.OG
2-Zimmer-Wohnung

Wohnen / Essen / Kochen	25,9 m ²
Schlafen 1	13,2 m ²
Bad	4,4 m ²
Diele	3,3 m ²
Abstellraum	2,3 m ²
Gesamt ca.	49,1 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-G14

Wohnfläche: ca. 49 qm

Wohn/Nutzfläche: ca. 53 qm

Zimmer: 2

Duschbad: 1

Abstellraum in Whg.: 1

zus. Abstellraum außerhalb: 1

KFZ-Stellplatz: 1

Mietbeginn: ab sofort möglich



Details zur Wohnung G14

- **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.
- **Einbauküche:** Die Wohnung ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die modernen Komfort und exklusives Design vereint.
- **Hochwertige Sanitärausstattung:** Das Badezimmer ist mit gehobenen Sanitäranlagen 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.
- **Außenliegender, elektrisch herunterfahrbarer Sonnenschutz:** Alle Fenster sind mit einem modernen, elektrisch steuerbaren Sonnenschutz ausgestattet. Diese innovative Lösung ermöglicht es Ihnen, die Lichtverhältnisse nach Ihren Vorlieben anzupassen.
- **Glasfaser-Internet:** Bleiben Sie stets verbunden und profitieren Sie von einer schnellen Internetverbindung dank vorhandener Glasfaser-Infrastruktur.
- **KFZ-Stellplatz mit Lademöglichkeit:** Parken Sie Ihr Fahrzeug bequem in der Parkgarage.
- **Ruhiges Wohnquartier:** Das Quartier zeichnet sich durch seinen ruhigen Charakter aus.



Ausführliche Beschreibung der Wohnung G14

Die moderne Zweizimmerwohnung G14 befindet sich im Haus „Wallanlagen“ des attraktiven Wohnquartiers „Neues Wallufer“ in der Moislinger Allee 9 F bis K. Das Ende 2023 fertiggestellte Gebäudeensemble verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer ansprechenden Lage und einer hochwertigen Ausstattung.

Zur Wohnung gehört ein eigener KFZ-Stellplatz in der Parkgarage. Von dort gelangen Sie auf kurzem Weg in das Gebäude und bequem mit dem internen Aufzug bis auf die Wohntage im 2 OG.– besonders angenehm bei schweren Einkäufen. Alternativ ist die Wohnung selbstverständlich auch über das Treppenhaus erreichbar. Für Fahrräder steht den Bewohnerinnen und Bewohnern des Hauses „Wallanlagen“ ein eigener Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich unmittelbar der großzügige und offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit einer Fläche von ca. 25,9 m². Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und schafft eine moderne, kommunikative Wohnatmosphäre. Durch die bodentiefen Fenster fällt viel Tageslicht in den Raum, wodurch die Wohnung besonders hell und freundlich wirkt.

Die bodentiefen Fenster sind zusätzlich mit sogenannten Markisolekten ausgestattet. Diese außenliegenden Sonnenschutzelemente lassen sich mit Sonnenschutzsegelein vergleichen und bieten bei starker Sonneneinstrahlung einen wirkungsvollen Schutz, ohne den offenen und lichtdurchfluteten Charakter der Wohnung vollständig einzuschränken.

Direkt an den Küchenbereich schließt sich ein praktischer Abstellraum an. Dieser verfügt über Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner, sodass die Wäsche bequem innerhalb der Wohnung gewaschen und getrocknet werden kann. Gleichzeitig bietet der Raum zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Haushaltsgegenstände und Vorräte.

Vom offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich gelangen Sie in das Schlafzimmer, das mit etwas mehr als 13 m² ausreichend Platz für ein Doppelbett, einen Kleiderschrank und weitere Möbel bietet. Auch hier sorgt ein bodentiefes, zweiflügeliges Fensterelement für viel Tageslicht und ein angenehmes Raumgefühl.



Ausführliche Beschreibung der Wohnung G14

Das moderne Badezimmer ist mit einer ebenerdig begehbaren Dusche, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet. Ergänzend zur in der gesamten Wohnung vorhandenen Fußbodenheizung sowie Echtholzparkettboden verfügt das Badezimmer über einen separaten Handtuchheizkörper, der für zusätzlichen Komfort sorgt.

Auch technisch ist die Wohnung zeitgemäß ausgestattet: Der Glasfaseranschluss ist bis in die Wohnung geführt. Nach Anschluss eines Routers können die einzelnen Wohnräume über die vorhandenen LAN-Anschlüsse zuverlässig mit schnellem Internet versorgt werden.

Abgerundet wird das Wohnungsangebot durch einen zusätzlichen, separaten Abstellraum auf der Ebene der Parkgarage. Dieser bietet weitere praktische Lagerfläche und eignet sich ideal zur Unterbringung persönlicher Gegenstände, die nicht täglich innerhalb der Wohnung benötigt werden.

Insgesamt bietet die Wohnung G14 eine gelungene Kombination aus moderner Raumaufteilung, heller Wohnatmosphäre, komfortabler Ausstattung und praktischen Nebenflächen. Der zugehörige Parkgaragenstellplatz, der Aufzug, der Fahrradabstellraum sowie der zusätzliche Abstellraum auf Parkgaragenebene vervollständigen dieses attraktive Wohnangebot.



Impressionen der Wohnung G14 – Wohn u. Esszimmer





Impressionen der Wohnung G14 – Schlafzimmer





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

Wir laden Sie herzlich ein, sich vor Ort von den Qualitäten dieser Wohnung zu überzeugen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin,
um Ihr neues Zuhause zu entdecken.

Ihr Ansprechpartner

Samuel Thiele
Immobilienkaufmann

Tel.: 040/30997890
st@viva-terra-immobilien.de

MIETE

Grundmiete inkl.

KFZ Stellplatz: 982,00 €

Wohngeld: 193,00 €

Gesamtmiete: 1.175,00 €

Die Vermietung erfolgt im Auftrag des Eigentümers. Für Sie als Mieterin oder Mieter fällt selbstverständlich keine Maklerprovision an.