



Wohnen auf 2 Etagen - Neues Wallufer - Lübeck



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-K04

Wohnfläche: ca. 126,2 qm

Wohn/Nutzfläche: ca. 133,9 qm

Zimmer: 4

Bäder: 2

Abstellräume in Whg.: 2

Terrasse: 1

KFZ-Stellplatz: 1 + Möglichkeit eines zweiten Stellplatzes



Details zur Wohnung K04

- **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. 30 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.



Ausführliche Beschreibung der Wohnung K04:

Die moderne Maisonette-Wohnung K04 wurde Mitte 2024 fertiggestellt und wird nun nach dem Erstbezug erneut vermietet. Sie erstreckt sich über das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss und überzeugt insbesondere durch ihre außergewöhnlich komfortable Erschließung.

Mit dem Fahrzeug gelangen Sie über die Parkgarage unmittelbar bis an die Wohnung. Die dortige Eingangstür befindet sich direkt neben dem zugehörigen Stellplatz, sodass Sie beispielsweise Ihre Einkäufe auf kürzestem Wege durch den großzügigen Abstellraum in die Wohnung bringen können. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über weitere Zugänge im Erdgeschoss sowie vom höher gelegenen Innenhofbereich und ist somit bequem von unterschiedlichen Seiten und Geschossen erreichbar.

Im Erdgeschoss gelangen Sie vom Abstellraum über den Flur zum ersten Badezimmer sowie zu zwei flexibel nutzbaren Zimmern. Diese eignen sich beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Über die innenliegende Treppe erreichen Sie das erste Obergeschoss mit dem großzügigen und offen gestalteten Wohn-, Ess- und Kochbereich. Ein großes Schiebeelement führt von hier direkt auf die Terrasse, die zum Entspannen und zu schönen Stunden in der Sonne einlädt.

Vom angrenzenden Flur erreichen Sie das separate Gäste-WC, ein weiteres großzügiges Badezimmer sowie das geräumige Schlafzimmer. Vom Schlafzimmer aus ist zudem ein zusätzlicher Abstellbereich zugänglich, der aufgrund seiner geringeren Raumhöhe ideal als praktische Staufläche genutzt werden kann.



Erste Impressionen aus der Wohnung K04

Blick aus der Wohnung auf Terrasse und Innenhof:



Außenblick auf die Wohnung K04:





Erste Impressionen aus der Wohnung K04

Wohnzimmer:



Offener Wohn/Ess/Kochbereich





Erste Impressionen aus der Wohnung K04

Treppe um in das 1 Obergeschoss zu gelangen:



Kinderzimmer 1/ Homeoffice:





Erste Impressionen aus der Wohnung K04

Badezimmer im Erdgeschoss:



Badezimmer im 1. Obergeschoss:





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: 2.100,00 €

Wohngeld: 480,00 €

Gesamtmiete: 2.580,00 €