

# Exposé

Wohnung in Lübeck

**2-Zimmerwohnung mit Balkon**



Objekt-Nr. **OM-279525**

**Wohnung**

Verkauf: **130.000 €**

Ansprechpartner:  
Torben Schott  
Telefon: 0172 5148687

23554 Lübeck  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	273 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft, die auf einem Erbpachtgrundstück gelegen ist.

Über einen Fahrstuhl erreicht man bequem diese schöne Eckwohnung im 3. OG.

Die Räume sind gut geschnitten und verfügen alle über Tageslichtfenster.

Die Wohnung ist erst vor Einzug des derzeitigen Mieters saniert worden. Wasserleitungen, Elektrik, Fliesen, das komplette Bad, die Küche, Bodenbeläge, Fenster und Balkontür wurden erneuert, so dass die Wohnung optisch und technisch in einem sehr guten Zustand ist.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Zur Wohnung gehört jeweils ein Keller- und ein Dachbodenraum.

Das monatliche Wohngeld beträgt 273,50 €.

Davon werden 81,58 € der Erhaltungsrücklage zugeführt.

Die Grundsteuer beträgt ca. 133,25 € jährlich.

Die Wohnung ist vermietet und bringt derzeit eine monatliche Kaltmiete von 550,-- € ein.

Der Erbpachtvertrag für das Grundstück läuft mind. noch bis 30.09.2058.

## Lage

Hier lässt es sich gut leben !

Die Hansestadt Lübeck besticht durch zahlreiche wunderschöne Häuser der Backsteingotik.

Hier wurde 1987 erstmals in ganz Nordeuropa eine ganze Altstadt als Weltkulturerbe in die Liste der UNESCO aufgenommen.

Neben unzähligen kulturellen Highlights bietet die Stadt durch viel Grün und die Lage an der Ostsee einen hohen Freizeitwert.

Die schönen Strände der Ostsee liegen nur einige Kilometer entfernt und auch die alte Hansestadt Lübeck mit ihren unterschiedlichen Stadtteilen lässt keine Wünsche offen.

Der Stadtteil Schönböcken entstand im 13. Jahrhundert, als der Nutzraum innerhalb der Stadtmauern zu knapp wurde und gehört heute zum Stadtteil St. Lorenz Nord. Am westlichen Stadtrand von Lübeck und im Süden der Lübecker Bucht gelegen, bietet der Stadtteil alles, was man zum Leben braucht. Viele schöne und ruhige Wohnlagen, attraktive Geschäfte zum Bummeln und Shoppen aber auch viele Grünanlagen, die Ruhe und Entspannung bieten können.

St. Lorenz Nord hat eine sehr gut erschlossene Infrastruktur, so sind neben vielen Einkaufsmöglichkeiten Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Sporteinrichtungen, Kindergärten und Kindertagesstätten, mehrere Kirchen, verschiedene Schulen, Restaurants und Cafés vorhanden.

Der Stadtteil verfügt ferner über eine gute Verkehrsanbindung. In nur wenigen Minuten erreicht man den Anschluss zur Autobahn A1 oder den Hauptbahnhof, was für Berufspendler ein überzeugendes Argument ist.

Diverse Busverbindungen ergänzen das Angebot, so ermöglicht die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr es auch, ohne Auto auf kurzem Weg in die Innenstadt oder an den Strand zu gelangen.

Das Anwesen bietet somit eine Lage, die den Bedürfnissen aller Generationen gerecht wird.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Dusche

# Exposé - Galerie



Flur



Sicherungskasten



Seitenansicht



# Exposé - Galerie



Ansicht Hauseingang



Blick ins Grüne vom Balkon

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss der Wohnung



Der Grundriss der Wohnung ist großzügig und zweckmäßig geschnitten.

Die Räume verfügen alle über Tageslichtfenster, sind somit hell und sonnig angelegt.

Vom Wohnzimmer betritt man den schönen Balkon.