

# Exposé

## Maisonette in Lürschau

### Großzügige Maisonette-Wohnung mit 5 Zimmern, Garten und Balkon in ruhiger Lage nahe Schleswig



Objekt-Nr. **OM-312745**

#### Maisonette

Vermietung: **985 € + NK**

Ansprechpartner:  
Niclas Kahlmeier

Holpuster Weg 8  
24850 Lürschau  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.12.2024
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	1. OG
Heizkosten	120 €	Carports	1
Summe Nebenkosten	240 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.600 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügige und gepflegte Maisonette-Wohnung im charmanten, renovierten Mehrfamilienhaus bietet mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer durchdachten Raumaufteilung auf zwei Etagen ausreichend Platz für Familien, Paare oder Wohngemeinschaften.

Wohnung und Ausstattung:

Die Wohnung erstreckt sich über das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss eines renovierten Mehrfamilienhauses und überzeugt mit einer hellen, freundlichen Atmosphäre. Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei gemütliche Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein praktischer Abstellraum sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit offener, voll ausgestatteter Einbauküche. Eine stilvolle Wendeltreppe führt zur Galerie im Dachgeschoss, die als zusätzlicher Wohnbereich oder Home-Office genutzt werden kann. Hier befindet sich auch ein weiteres Schlafzimmer.

Durch den Glasfaser-Anschluss bietet das Mietobjekt optimale Voraussetzungen für die Arbeit im Home-Office.

Die Wohnung ist ausgestattet mit Laminat- und Fliesenböden sowie einer effizienten Ölheizung. Ein Highlight ist der große, südlich ausgerichtete Balkon (Loggia), der zum Entspannen einlädt und zusätzlich eine praktische Abstellkammer bietet.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über einen gemeinsamen Hauseingang und eine Treppe. Im Hausflur steht ausreichend Platz für eine Garderobe und die Aufbewahrung von Schuhen oder weiteren persönlichen Gegenständen zur Verfügung.

Die Wohnung ist ab dem 1. Dezember 2024 verfügbar. Die monatlichen Nebenkosten betragen 240 €. Die Heizung ist eine moderne Brennwert Gaszentralheizung aus dem Jahr 2014, wodurch die Heizkosten gering sind. Die Kautions beträgt 2.600 €, und die Mindestmietdauer ist auf 2 Jahre festgelegt. Haustiere sind in dieser Wohnung herzlich willkommen.

## Ausstattung

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Kombination aus Stil und Funktionalität. Die hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten fügt sich nahtlos in den offenen Wohnbereich ein und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreativität. Der Bodenbelag aus Laminat und Fliesen sorgt nicht nur für eine gepflegte Optik, sondern ist auch pflegeleicht und robust. Das Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche bietet Komfort und Entspannung. Zudem sorgt die südlich ausgerichtete Loggia für helle Räume und lädt zu sonnigen Stunden im Freien ein. Der Hausflur, der als erweiterter Stauraum für Garderobe und Schuhe genutzt werden kann, trägt zur praktischen Aufteilung der Wohnung bei. Alle Räume sind hell und lichtdurchflutet und bieten eine behagliche Wohnatmosphäre, die sich ideal für vielfältige Lebensstile eignet.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Lürschau, einem familienfreundlichen Ort nahe der Stadt Schleswig. Hier genießen Sie die Ruhe einer ländlichen Umgebung und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die Stadt und die Natur. Die fußläufig erreichbare Bushaltestelle, die Nähe zur Autobahn A7 sowie ein Carport und ein zusätzlicher Stellplatz bieten Ihnen größtmögliche Mobilität. Beim Carport stehen zwei Steckdosen und damit eine Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge zur Verfügung. Ein Kindergarten befindet sich im Ort und Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote sind in nur 10 Minuten in Schleswig zu erreichen.

Ein besonderes Highlight der Lage ist die Nähe zum Ahrenholzener See mit Badestelle, der in wenigen Gehminuten erreichbar ist und ideale Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer mit Wendeltreppe



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich im Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2



Galerie im OG

# Exposé - Galerie



Galerie im OG



Zimmer OG

# Exposé - Galerie



Loggia mit Abstellkammer



Loggia



# Exposé - Galerie



Loggia



Carport

# Exposé - Galerie



Terrasse im Garten



Terrasse im Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Umgebung

# Exposé - Galerie



Umgebung

# Exposé - Grundrisse

