

# Exposé

## Wohnung in Lübeck

### Schöne 3-Zimmer Wohnung mit eigenem Garagenstellplatz



Objekt-Nr. **OM-313358**

#### Wohnung

Verkauf: **242.000 €**

Ansprechpartner:  
Eugen Isaev

Eschenburgstraße 33d  
23554 Lübeck  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	471 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine süße, helle und lichtdurchflutete Wohnung in zentraler Lage mit einem Balkon und einer Garage.

Die Wohnung verfügt über 1 großes Wohnzimmer, 1 Küche, 1 Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer, ein Bad mit Badewanne und 1 WC.

- Bodenbelege: Modernes Laminat und helle Fliesen
- Weiße moderne Innentüren
- Helles Badezimmer mit einer Badewanne
- WC
- Sonnenbalkon
- Eigener Garagenstellplatz
- Genug Parkmöglichkeiten
- Kellerraum

Eine Besichtigung ist kurzfristig möglich. Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit mir.

Weitere Unterlagen halte ich für Sie bereit.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad

## Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich in der Eschernburgstraße, im beliebten Stadtteil St. Gertrud von Lübeck. St. Gertrud ist bekannt für seine charmante Mischung aus urbanem Lebensstil und naturnaher Umgebung, was diesen Stadtteil zu einer der begehrtesten Wohngegenden in Lübeck macht.

Umgebung:

St. Gertrud besticht durch seine hervorragende Infrastruktur und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Dienstleistungsangeboten in unmittelbarer Nähe. Die Eschernburgstraße selbst ist eine ruhige Wohnstraße, die überwiegend von ansprechenden Mehrfamilienhäusern und gepflegten Gärten geprägt ist.

Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mehrere Buslinien verkehren in unmittelbarer Nähe und bieten schnelle Verbindungen ins Stadtzentrum von Lübeck sowie zu anderen Stadtteilen. Der Lübecker Hauptbahnhof ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten zu erreichen und bietet Verbindungen in zahlreiche Städte der Umgebung und darüber hinaus. Die Autobahn A1 ist ebenfalls schnell erreichbar und bietet eine optimale Anbindung an Hamburg und die Ostseeküste.

Freizeit und Erholung:

Für Naturliebhaber und Erholungssuchende bietet der nahegelegene Drägerpark ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren. Der weitläufige Stadtpark Lübeck ist ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt und lädt mit seinen Grünflächen,

Spielplätzen und Seen zu entspannten Stunden im Freien ein. Sporteinrichtungen und Fitnessstudios befinden sich ebenfalls in der Umgebung.

#### Bildung und Betreuung:

Familien profitieren von der Vielzahl an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in der Umgebung. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind fußläufig oder mit dem Fahrrad schnell zu erreichen. Die Universität zu Lübeck und die Technische Hochschule Lübeck bieten ein breites Spektrum an Studienmöglichkeiten und sind ebenfalls gut erreichbar.

#### Medizinische Versorgung:

Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Ärzte, Apotheken und das nahegelegene St. Gertrud-Krankenhaus gewährleistet. Auch spezialisierte Facharztzentren befinden sich in der Umgebung und bieten eine umfassende medizinische Betreuung.

#### Zusammenfassung:

Die Wohnung in der Eschernburgstraße bietet eine erstklassige Lage in einem der begehrtesten Stadtteile Lübecks. Sie vereint die Vorteile einer urbanen Umgebung mit der Nähe zur Natur und überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Egal ob Singles, Paare, Familien oder Senioren – hier findet jeder ein ideales Wohnumfeld.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	185,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



# Exposé - Galerie

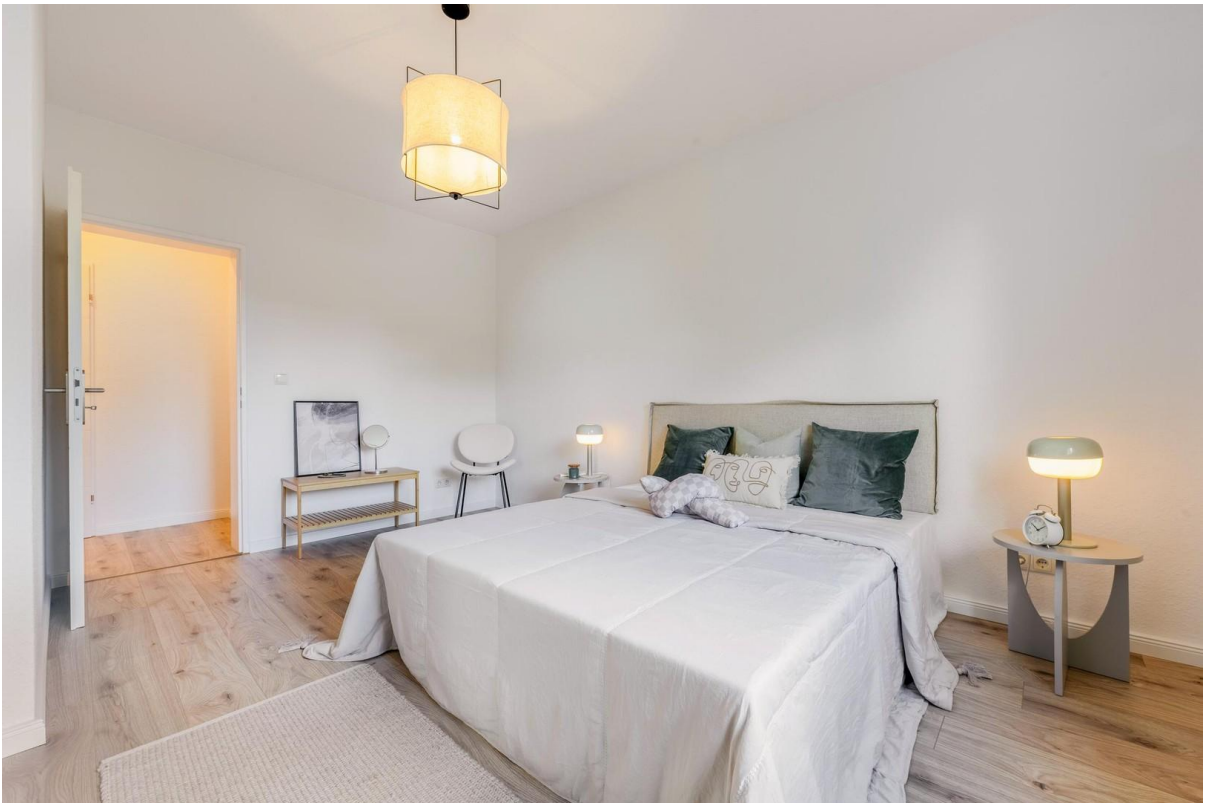


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Bad + WC



# Exposé - Galerie



Flur



Balkon



# Exposé - Galerie



Garagenstellplatz



Haus