

# Exposé

## Wohnung in Lübeck

### Trippel A Lage mit unverbaubarem Wasserblick



Objekt-Nr. OM-323651

### Wohnung

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Walters

Hüxtertorallee 18a  
23564 Lübeck  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1963	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	133,66 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	152,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	410 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese luxuriöse 4-Zimmer-Eigentumswohnung in bester Lage am Wasser, welche sich exklusiv über die gesamte 1. Etage verteilt und mit einer überdachten, weitläufigen Dachterrasse verzaubert, bietet ein unvergleichliches Wohnerlebnis. Die exklusive Ausstattung im mediterranen Stil, der weite, unverbaubare Blick auf den Krähenteich und die historische Altstadt von der umlaufenden Terrasse aus, machen diese Wohnung zu einem einzigartigen Juwel. Hier verbindet sich Eleganz mit der Natur – der ideale Rückzugsort für Menschen, die das Besondere suchen. Keines der Fenster ist von einem Nachbarn einsehbar und doch hat man selbst den Blick ins Freie. Großzügige Eigentumswohnung in einem 2 stöckigen 5 Parteienhaus (2 Eigentümer Sie erwerben 1/3 Eigentumsanteile). Ihr zukünftiges zu Hause liegt im 1. Obergeschoss mit unverbaubarem Wasserblick, exklusive Lage in direkter Altstadtnähe Lübeck, große Fensterfront, offenes Wohn-Esszimmer, Doppelcarport mit Solaranlage mit eigener Ladestation + Frestellplatz. Das kubische Backsteinhaus wurde in den 60iger Jahren erbaut (1961-1968). Es ist ein Flachdachbau. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Gewerbeflächen: ein Rechtsanwalt und eine Versicherung. In der ersten Etage liegt die Eigentumswohnung mit der im Süden und Westen umlaufenden Dachterrasse. In der zweiten Etage befindet sich die Eigentumswohnung des Mitbesitzers sowie zwei 1-Zimmer-Wohnungen. Das Haus ist komplett unterkellert und bietet einen Kellerraum für jede Wohneinheit. Zu Ihrem Wohneigentumsanteil gehören wertvolle PKW Stellplätze. Diese teilen sich wie folgt hinter dem Haus auf: Zwei Stellplätze in einem Carport mit Solar sowie ein Frestellplatz.

## Ausstattung

Die 4-Zimmer-Wohnung verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung:

Ein großzügiger Wohn-Essbereich mit Zugang zur umlaufenden Terrasse, ein Hauptschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und Klimaanlage, zwei weitere Zimmer, die individuell als Gäste/ Kinder - oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein großes Vollbad mit getrennter Wanne und Dusche, sowie ein Gäste-WC aus Marmor mit Echt Gold vergoldeten Armaturen. Die Einbauküche hat weiße Lackfronten und eine vollflächige Granitarbeitsplatte. Die Inselform bietet viel Platz zum gemeinsamen Kochen. Die geschickte Anordnung der Räume sorgt für eine ideale Nutzung der Wohnfläche. Liebevoll selbst geplant und gestaltet. Der Marmor in den Bädern wurde persönlich in Italien ausgesucht.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Diese Immobilie wird ohne Maklergebühr direkt von privat angeboten. Nach über 30 Jahren, in denen sie von den Eigentümern selbst bewohnt wurde, wird sie nun aus Altersgründen verkauft. Die Immobilie ist sofort verfügbar, steht frei und ist bezugsfertig, sodass einem zeitnahen Einzug nichts im Wege steht.

Das Mindestgebot im Rahmen des Bieterverfahrens beträgt 690.000 €. Die aktuellen Hausgeldguthaben des Wohnungskontos werden dem Kaufpreis zugeschlagen. Im Hausgeld ist monatlich eine Instandsetzungspauschale in Höhe von € 54,90 berücksichtigt.

Die Hausverwaltung kümmert sich umfassend um alle Vorgaben der WEG, und es besteht kein Renovierungsstau. Die Immobilie wurde über die Jahre gepflegt und instandgehalten, sodass sie sich in einem sehr guten Zustand befindet.

Hinweis: Dieses Exposé wurde privat erstellt. Trotz sorgfältiger Prüfung wird keine Haftung für eventuelle Fehler in den Angaben übernommen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und Ihr Gebot!

## Lage

In nur 5 Gehminuten erreichen Sie die Lübecker Altstadt und dabei leben Sie direkt am Wasser. Ihr unverbaubarer Blick über die Trave am Stadtwanderweg und traumhaftem Blick in die Natur. Diese Wohnung liegt in einer der gefragtesten Lagen Lübecks. Solch Wohnlagen

sind nicht mehr neu zu erschließen. Von hier aus genießen Sie nicht nur den direkten Blick über die Trave, sondern auch über die malerische Altstadt von Lübeck, die zu jeder Tageszeit einen besonderen Charme ausstrahlt. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Grünflächen, die zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einladen. Die Kombination aus urbanem Flair und naturnahem Wohnen macht diese Lage so einzigartig. Es ist ein unbeschreibliches Gefühl mit dem Blick auf die Kulissen des Weltkulturerbes einer mittelalterlichen Stadt zu leben.

Alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen und ein beliebter Wochenmarkt sind nur wenige Minuten entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht über eine Bushaltestelle direkt vor der Tür. Museen, Yachthafen, alle Schularten, Kinderspielplätze, ein Wochenmarkt, Sportplatz, Kino, Restaurants sowie ein Theater liegen fußläufig.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	181,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



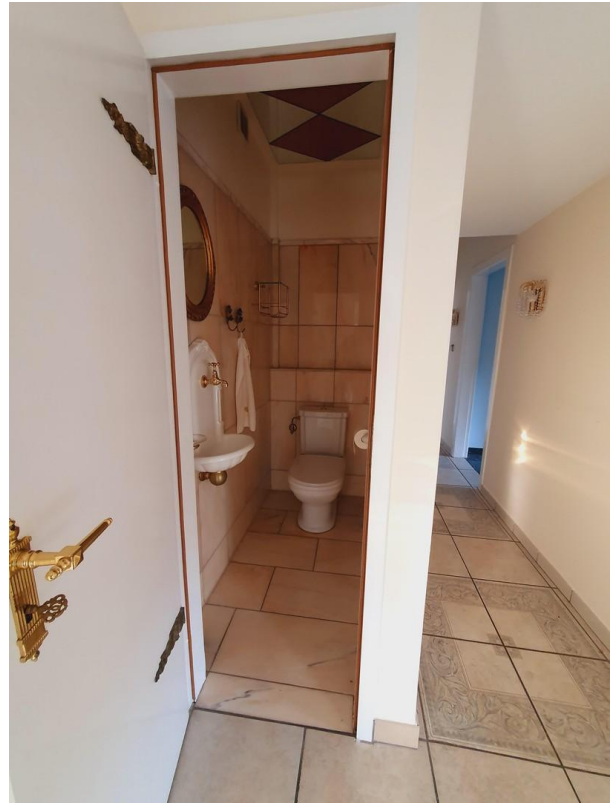
Blick nach Südwesten



# Exposé - Galerie



Vollbad in Marmor



Gäste-WC in Marmor



kominiertes Wohn-Eßzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche Granitboden + Arbeitsfl

# Exposé - Galerie



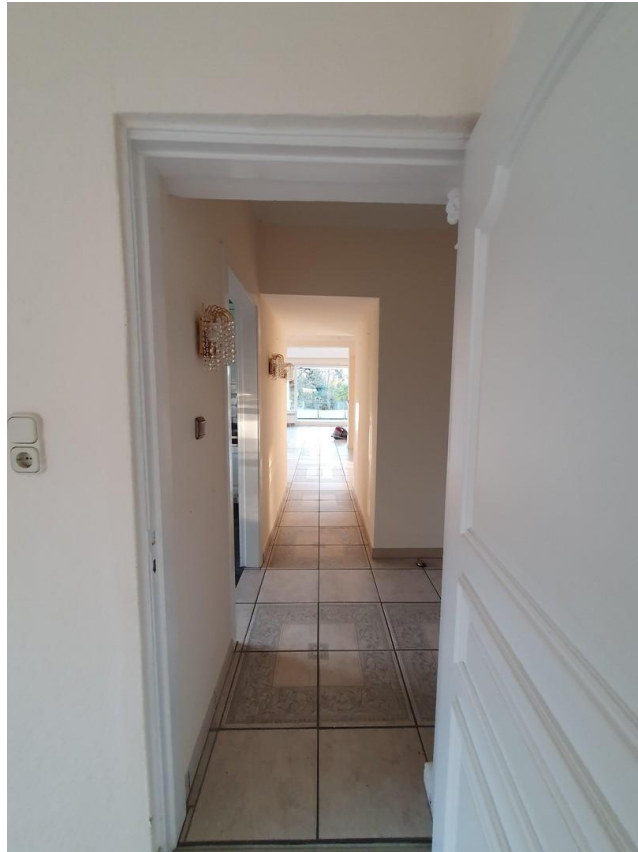
Begehbarer Kleiderschrank



Schlafzimmer mit Klimaanlage



# Exposé - Galerie



Flur mit Blick aus Frontzimmer



Übergang Wohn- Eßzimmer



# Exposé - Galerie



1. Kinder oder Arbeitszimmer



2. Kinder/Arbeitsz. Einbschran

# Exposé - Galerie



Gipfs Ornamente an den Decken



Einbauschränk Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



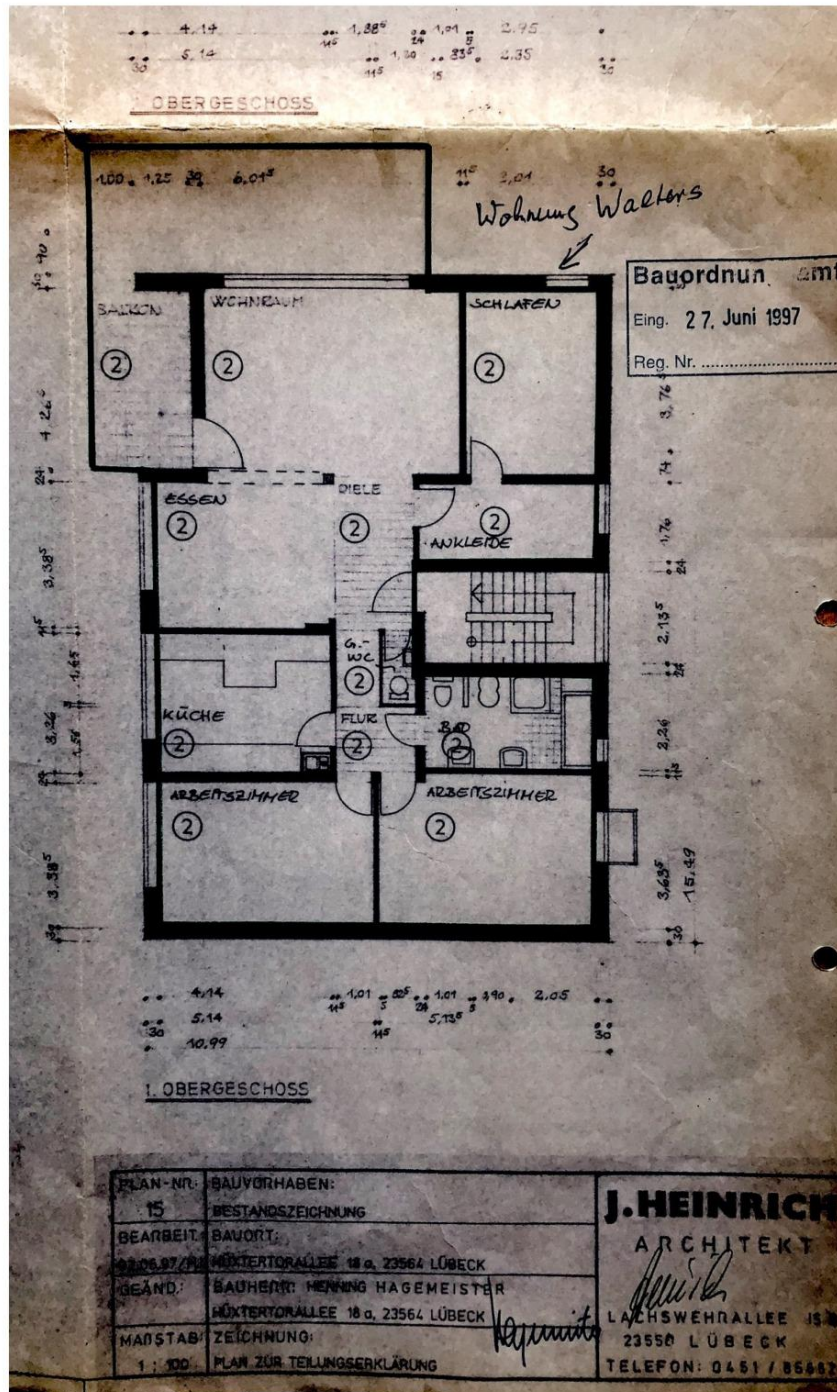
Blick im Herbst



Blick im Spätsommer



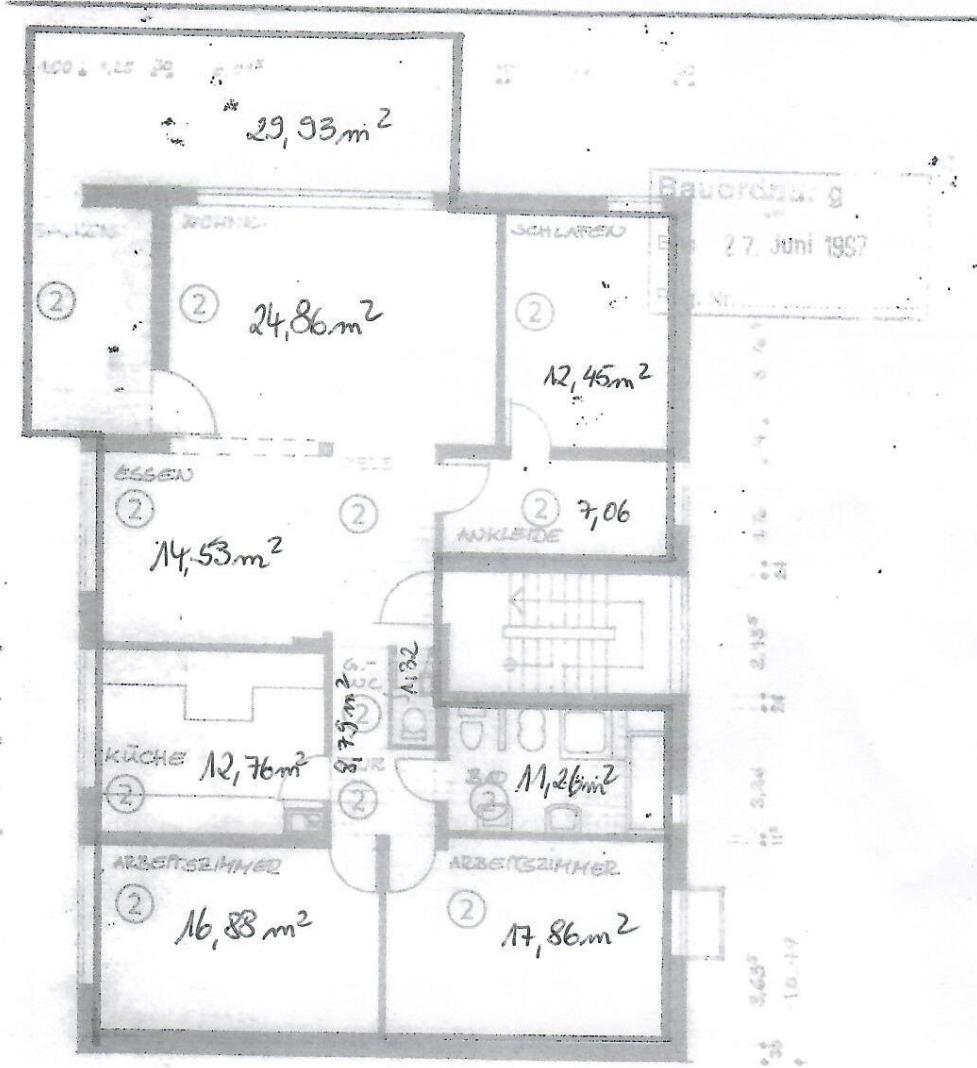
# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

157,70 m<sup>2</sup> (inkl. Balkon/Terrasse)



1. OBERGESCHOSS

m<sup>2</sup> Wohnung : 127,77  
 m<sup>2</sup> Terrasse/Balkon : 29,93  
 m<sup>2</sup> Keller : 17,51  
 m<sup>2</sup> Doppel-Carport : 27,60

PLAN-NR. 15	BAUVORHABEN: BESTANDSZEICHNUNG
BEARBEIT 02.06.97/HJ	BAUORT: HÜTERTORALLEE 18 d, 23564 LÜBECK

**J. HEINRICH**  
 ARCHITEKT

# Exposé - Grundrisse

## HÜXTERTORALLEE 18 A

**Grundstück** Hüxtertorallee 18 A, Grundfläche 705 m<sup>2</sup>

Gebäude-Fläche gesamt: 615,59 m<sup>2</sup>

### Wohn-und Nutzflächenaufteilung

#### **Grundfläche Kellergeschoß**

5 Kellerräume, eine Souterrain-Wohnung, ein Außen-Abstellraum (Aufteilung siehe unten)

#### **Grundfläche EG**

Gewerberäume Wohnfläche (1) (Mieter von Hagemeister),  
Gewerbefläche: 149,03 m<sup>2</sup> + Nebenräume: 54,04 m<sup>2</sup>, Stellplätze: 13,80 m<sup>2</sup> + 21,90 m<sup>2</sup>

#### **Grundfläche 1. Obergeschoß, Walters**

Grundfläche: Wohnung (2) gesamt, 157,70 m<sup>2</sup>

Grundflächen: Wohnraum: 127,77 m<sup>2</sup> + Dachterrasse/Balkon: 29,93 m<sup>2</sup>,

Keller: 17,51 m<sup>2</sup>, Doppel-Carport : 2 x 13,80 m<sup>2</sup> = 27,60 m<sup>2</sup> (zwei Stellplätze mit

Solardach mit E-Ladestation)

Gesamte Eigentums-m<sup>2</sup> = 202,81 m<sup>2</sup>

#### **Grundfläche 2. Obergeschoß:**

Wohnung (3) West (Hagemeister), gesamt: 119,77 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 93,08 m<sup>2</sup> + Keller: 12,89 m<sup>2</sup>, Stellplatz: 13,80 m<sup>2</sup>

Wohnung (4) Süd (Mieter von Hagemeister), Wohnraum: 20,39 m<sup>2</sup> + Keller: 8,93 m<sup>2</sup>

Gesamt: 29,32 m<sup>2</sup>

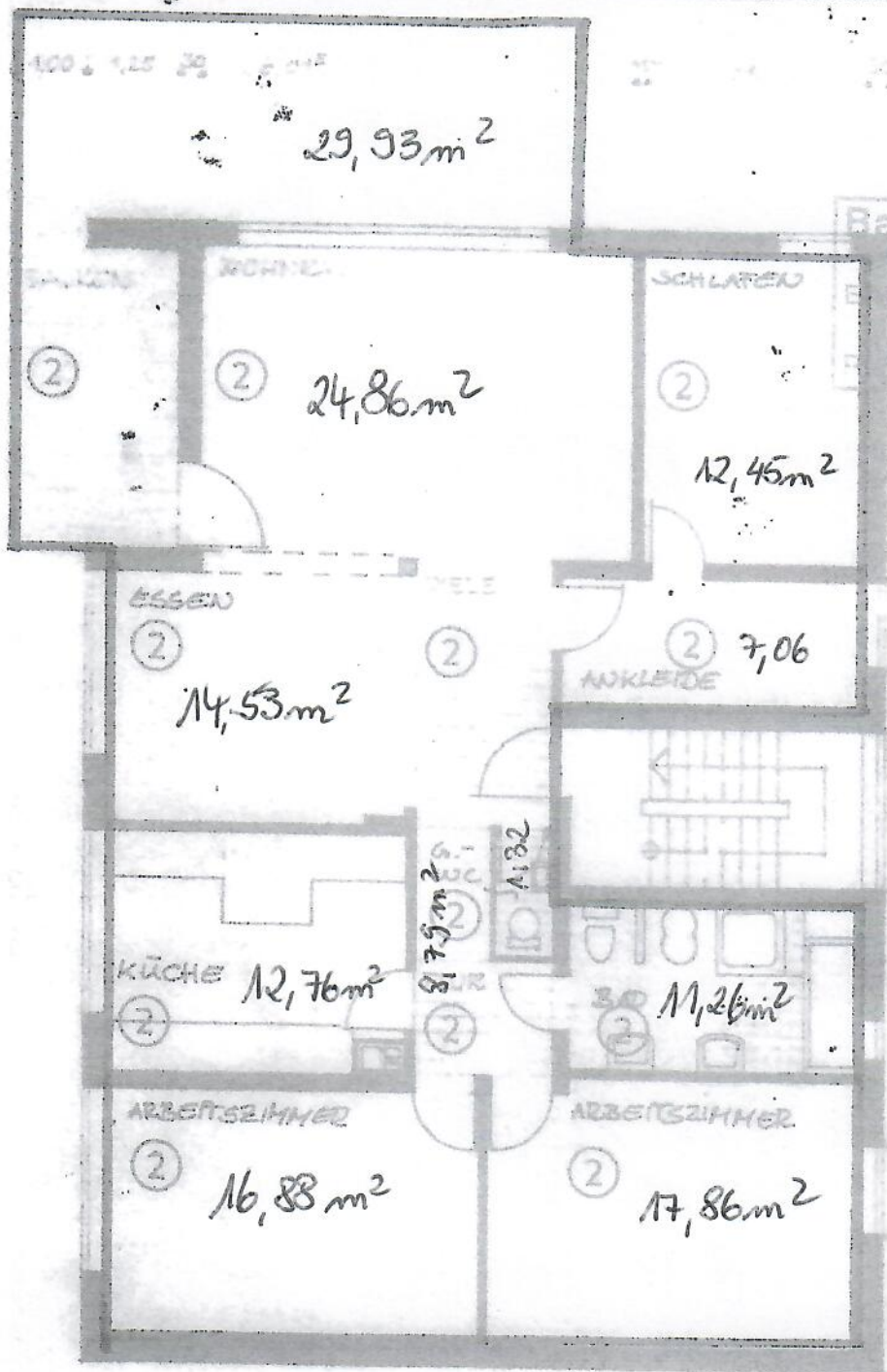
Wohnung (5) Ost (Mieter von Hagemeister), Wohnraum: 18,20 m<sup>2</sup> + Keller: 6,72 m<sup>2</sup>

Gesamt: 24,92 m<sup>2</sup>

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Aufteilung in m<sup>2</sup>
3. Stellplätze in Grün
4. Keller №2 in Grün

157,70 m<sup>2</sup> (inkl. Balkon/Terrasse)



Bauordnung  
27. Juni 1997

4,14  
5,14  
10,99

1. OBERGESCHOSS

m<sup>2</sup> Wohnung : 127,77  
 m<sup>2</sup> Terrasse/Balkon : 29,93  
 m<sup>2</sup> Keller : 17,51  
 m<sup>2</sup> Doppel-Carport : 27,60

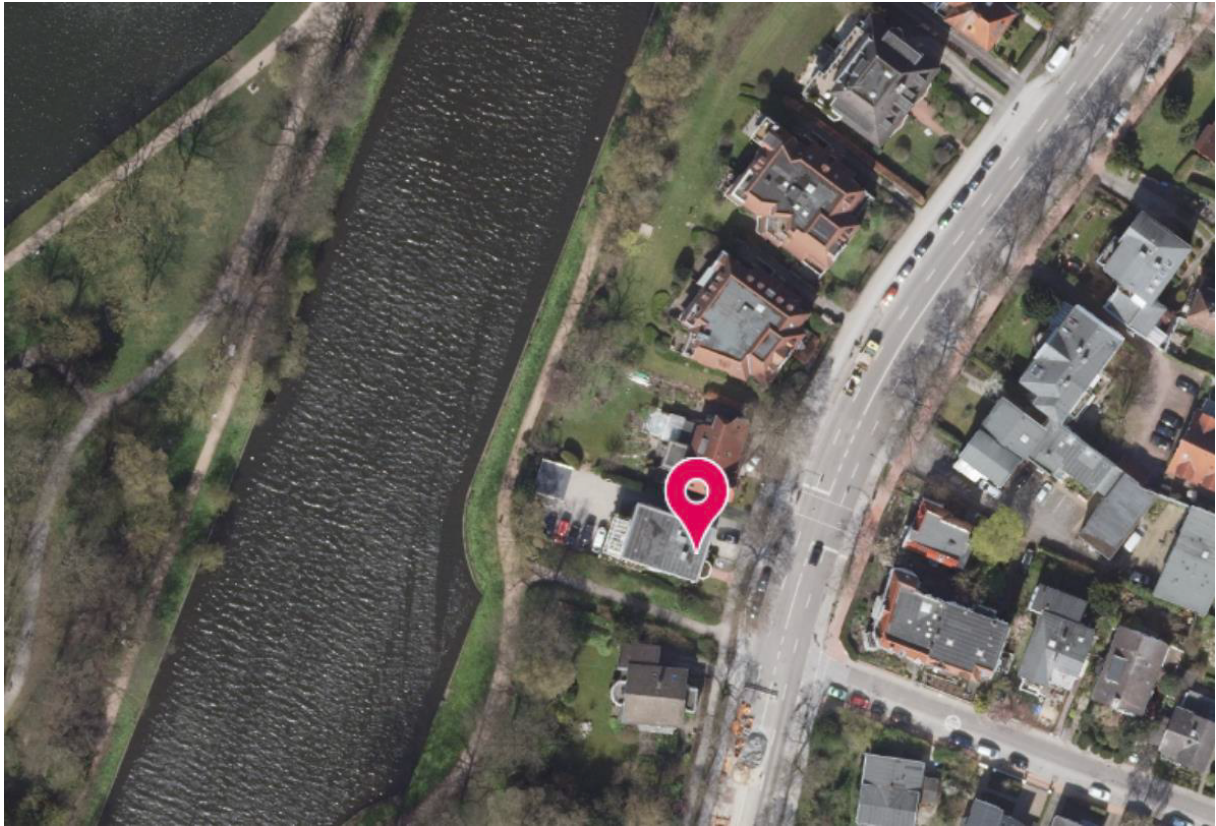
157,70 m<sup>2</sup>

PLAN-NR. 15	BAUVORHABEN: BESTANDSZEICHNUNG
BEARBEIT 02.06.97/HJ	BAUORT: HÜXTERTORALLEE 18 d. 23564 LÜBECK

**J. HEINRICH**  
ARCHITEKT



## HÜXTERTORALLEE 18 A



**Grundstück** Hüxtertorallee 18 A, Grundfläche **705 m<sup>2</sup>**

Gebäude-Fläche gesamt: **615,59 m<sup>2</sup>**

### Wohn-und Nutzflächenaufteilung

#### **Grundfläche Kellergeschoß**

5 Kellerräume

eine Souterrain-Wohnung

ein Außen-Abstellraum (Aufteilung siehe unten)

#### **Grundfläche EG**

Gewerberäume Wohnfläche (1) (zwei Mieter von Nils Hagemeister),

Gewerbefläche: 149,03m<sup>2</sup>+Nebenträume: 54,04m<sup>2</sup>, 4 Stellplätze: 13,80m<sup>2</sup> + 21,90m<sup>2</sup>

#### **Grundfläche 1. Obergeschoß, Walters**

Grundfläche: Wohnung (2) gesamt, 157,70 m<sup>2</sup> (inklusive der gesamten Terrasse mit 31,07m<sup>2</sup>)

Grundflächen: Wohnraum: 128,12 m<sup>2</sup> + 50% Dachterrasse/Balkon= **133,66 m<sup>2</sup>**

Keller: 17,51m<sup>2</sup>, Doppel-Carport : mit zwei Stellplätzen a 3,15 m mit Solardach

mit E-Ladestation) und ein Einzelstellplatz: 13,80m<sup>2</sup>

Gesamte Eigentums-m2-Fläche = 228,7m2

**Grundfläche 2. Obergeschoß:**

Wohnung (3) West (Hagemeister), gesamt: 119,77m2

Wohnfläche: 93,08m2 + Keller: 12,89 m2, Stellplatz: 13,80 m2

Wohnung (4) Süd (Mieter von Hagemeister), Wohnraum: 20,39m2+Keller:8,93m2

Gesamt: 29,32 m2

Wohnung (5) Ost (Mieter von Hagemeister), Wohnraum: 18,20m2+Keller: 6,72m2

Gesamt: 24,92m2

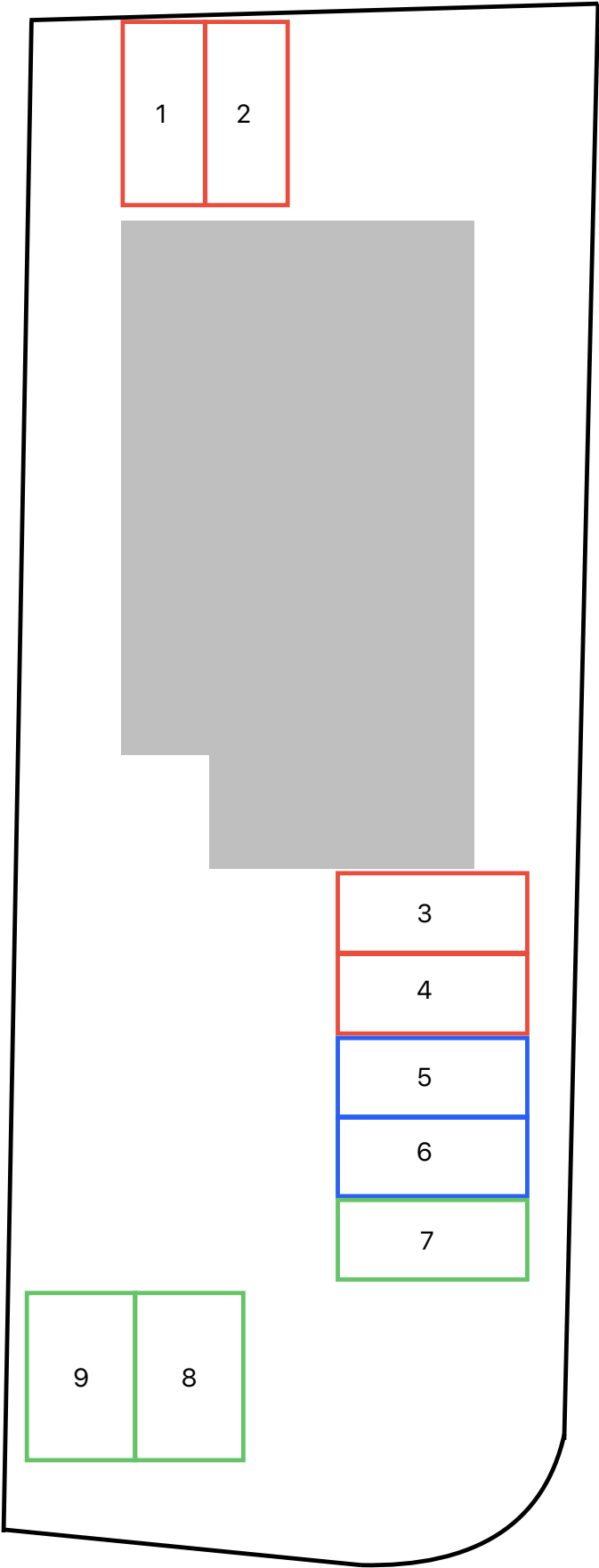
**Stellplätze und Carport**

Zum Erdgeschoss (Wohnfläche (1), Gewerbeflächen) gehören vier Stellplätze, auf Skizze „Stellplätze“ in rot markiert Nr.1,2,3 und 4.

Zur Wohnung (2)(Walters) gehören drei Stellplätze, auf der Skizze in grün markiert Nr. 7 (13,8m2), 8 und 9. Die Stellplätze 8 und 9 sind ein Doppelcarport mit Übergröße von 6,30 x 6,30 Metern (39,69m2). Das Dach ist mit Solarpanelen ausgestattet und der Strom wird ausschließlich in das Stromnetz der Wohnung 2 eingespeist.

Zur Wohnung (3)(Hagemeister) gehören zwei Stellplätze, die in blau auf Skizze markiert und mit den Nr. 5 und 6 benannt sind.

Die dazugehörige Skizze im Anhang lautet HÜx18a\_Stellplätze.







KELLERGEHOSS