

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Lübeck

**Erstbezug nach umfassender Sanierung: Hochwertige 4  
Zimmerwohnung in toller Wohnlage**



Objekt-Nr. **OM-327101**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.280 € + NK**

Fackenburger Allee 23/23a  
23554 Lübeck  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1907
Etagen	5
Zimmer	4,00
Wohnfläche	99,50 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas
Nebenkosten	190 €
Heizkosten	125 €
Summe Nebenkosten	315 €

Mietsicherheit	3.840 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.02.2025
Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einem zentral gelegenen Mehrfamilienhaus mit Denkmalschutz aus dem Jahr 1907 mit insgesamt 10 Wohneinheiten. Die aktuelle Mieterstruktur setzt sich aus Familien, Paaren und einzelnen Berufstätigen-WG's zusammen. Die Sanierung der hier beworbenen Wohneinheit wurde Anfang dieses Jahres abgeschlossen.

Weitere umfangreiche Sanierungen wurden in den letzten Jahren am gesamten Objekt abgeschlossen. Unter anderem wurde 2020 die Nord- und Westfassade des Hauses mit großer Sorgfalt und viel Liebe zum Detail saniert. Im Jahr 2023 erfolgte darüber hinaus eine energetische Sanierung der Ost- und Südfassade, sowie der Einbau einer effizienten Gas-Zentralheizung.

Großzügige Fenster sorgen für viel natürliches Licht und schaffen zusammen mit dem Designboden in Holzoptik und den frisch tapezierten und gestrichenen Wänden eine helle und freundliche Wohlfühlatmosphäre in der Wohnung.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der sonnige Südbalkon mit Außensteckdose.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein neues Duschbad. Das Badezimmer ist in moderner Fliesenoptik gestaltet und verfügt über einen Handtuchheizkörper sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Ein weiterer Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung.

## Ausstattung

Keller, Duschbad, Balkon, Sonstiges (s. Text)

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte über die Nachrichtenfunktion. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.

Im Rahmen des weiteren Anmietprozesses werden vom Mietinteressenten vor Vertragsschluss mindestens die folgenden Unterlagen benötigt: Selbstauskunftsbogen, SCHUFA Bonitätsauskunft und Einkommensnachweis.

Ein Indexmietvertrag mit einer Mindestmietdauer von 2 Jahren wird Vertragsbestandteil werden.

Sollte Sie auf Rückmeldung von uns warten, prüfen Sie bitte auch Ihr Junk-E-Mail Postfach auf Nachrichten vom Anbieter „ohne-makler.net“.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Fackenburger Allee 23/23a, einer zentralen und begehrten Lage in Lübeck. Es existiert eine sehr gute Anbindung an die A1 und A24, über die z.B. schnell die Ostsee oder der Strand von Travemünde erreicht werden können.

Alle weiteren wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten (EDEKA, REWE, Aldi, dm, Penny,...), Ärzte, Fitnessstudio usw. sind bequem fußläufig zu erreichen. Hinter dem 900m entfernten Lübecker Wahrzeichen, dem Holstentor erreichen Sie die Lübecker Altstadt mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten.

Die Lübecker Altstadt mit dem Holstentor befindet sich fußläufig in 900m Entfernung.

•ÖPNV-Bushaltestelle Adlerstraße: 10m (Linie 3,7,9,12,17,21, ...)

- Hauptbahnhof: nur 250 m entfernt, ideal für Pendler.
- Einkaufsmöglichkeiten: REWE, DM und ein Bioladen sind im Umkreis von 200 m. Darüber hinaus sind Aldi und Edeka mit einer Entfernung von nur 500 m fußläufig erreichbar.
- Innenstadt: 1,4 km, bequem zu Fuß erreichbar.
- Gesundheitsversorgung: Ärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe.
- Technische Hochschule Lübeck: 4,9 km, ca. 16 Minuten mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar.
- UNESCO-Weltkulturerbe: Die Lübecker Altstadt mit dem Holstentor (900 m), den Altstadthäusern und den sieben Kirchtürmen.
- Infrastruktur (im Umkreis von 5km): Apotheken, Lebensmittel Discounter, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Raum 4



Raum 4

# Exposé - Galerie



Raum 4



Raum 4

# Exposé - Galerie



Balkon



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flur



Raum 1

# Exposé - Galerie



Raum 1



Raum 1

# Exposé - Galerie



Raum 2



Raum 2

# Exposé - Galerie



Raum 2



Raum 2

# Exposé - Galerie



Raum 3



Raum 3

# Exposé - Galerie



Raum 3



Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Grundrisse

