

1-Zi-Apartment ETW+Balkon, Airbnb möglich, TOP LAGE, nur 250 Meter zur Wakenitz -  
OTTO STÖBEN GmbH

## Preise & Kosten

Freitext Courtage	Restaurant Skandic Cafe Steinhusen
Kaufpreis	149.000 €
Kaufpreis pro Fläche	3.221,62 € (m <sup>2</sup> )



## Objektbeschreibung

Wohnen direkt vor den Toren der von Wasser umgebenen historischen Lübecker Altstadt - die unvergleichbare fußläufige Lage ist es, die das Immobilienherz schneller schlagen lässt! Die Trave und die Wakenitz vor der Haustüre, nur 300 Meter zum Burgtor, hinter dessen 580 Jahre altem Gemäuer das lebendige Stadtleben pulsiert und nur 450 Meter zum Stadtpark, ein Ort der Begegnung und grüne Oase inmitten des urbanen Lebens. Auch Freizeitsportler schätzen den Park für ihre morgendlichen Joggingrunden oder Aktivitäten wie Yoga oder Boule. Attraktive Alternativen in fußläufiger Entfernung bieten der Drägerpark und die Falkenwiese mit Sportzentrum und Naturbad am Ufer des „Amazonas des Nordens“.

Die im zweiten Obergeschoss gelegene Wohnung erreichen Sie durch einen verglasten Laubengang, der als klimatische Pufferzone dient und an regnerischen Tagen Schutz vor Nässe bietet. Durch die Wohnungseingangstür gelangen Sie in einen kleinen Flur, aus dem Sie das Tageslichtbad mit Wanne, WC und Waschtisch, die Küche mit kleiner Küchenzeile (aus 2022) bestehend aus Ober- und Unterschränken mit Spüle, Herd mit Backofen, Dunstabzugshaube und zusätzlicher Arbeitsplatte erreichen.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	46,25 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Baujahr	1962
Verfügbar ab	nach Absprache



Der Balkon verfügt über ausreichend Stellfläche für einen Tisch mit Stühlen und eine Sonnenliege. Das Wohn- und Schlafzimmer kann perspektivisch aufgrund des großzügigen und praktischen Grundrisses mit wenig Aufwand mittels trennender Wände oder Regale, entsprechend individueller Bedürfnisse, in einzelne Bereiche unterteilt werden.

Das Objekt ist voll unterkellert und der Wohneinheit ist ein Kellerabteil fest zugeordnet. Des Weiteren verfügt der Keller über einen gemeinschaftlichen Trockenraum und Waschmaschine mit Münzeinwurf. Stellplätze für KFZ sind ausreichend auf dem hauseigenen Parkplatz vorhanden.

## Ausstattung

Differenzierung	Standard
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja



## Lage

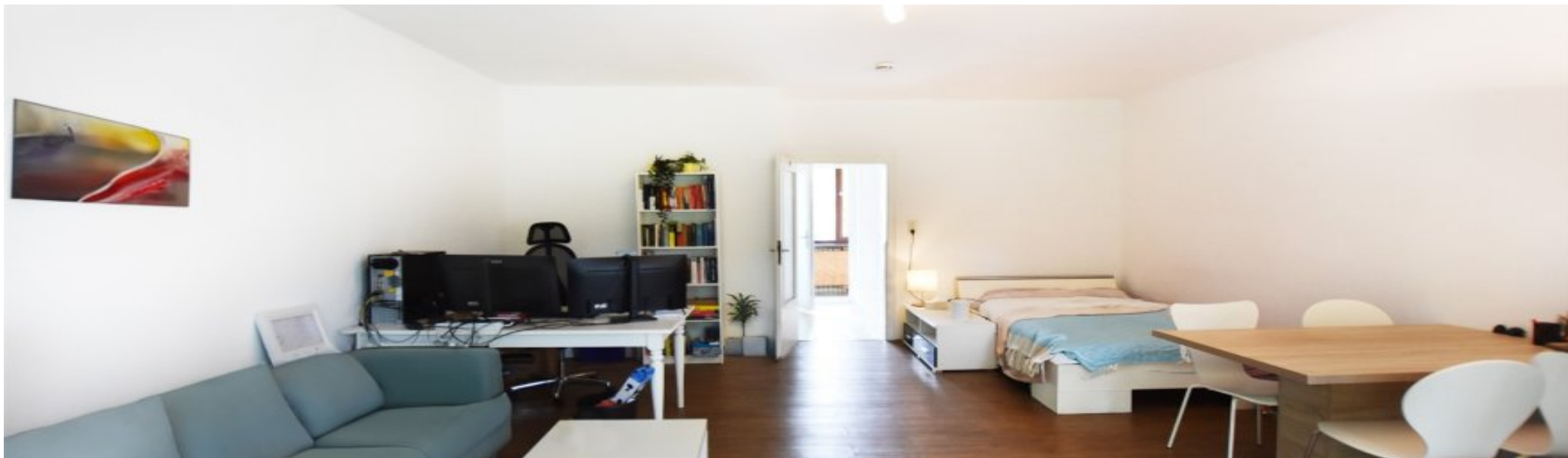
Das Wohneigentum befindet sich im gehobenen Stadtteil St. Gertrud in der Hansestadt Lübeck, nördlich der historischen Altstadtinsel, vis-à-vis des Gustav-Radbruch-Platzes, nur drei Fußminuten von Wakenitz und Trave entfernt. Die Altstadtinsel der Hansestadt Lübeck, mit insgesamt etwa 217.198 Einwohnern (Stand: 31.12.2018), ist nur rund fünf Fußminuten entfernt. Die über Jahrzehnte gewachsene Infrastruktur der historischen Insel lässt sich hier in vollen Zügen genießen. Hier befinden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Museen, Ärzte, Apotheken, Schulen, Restaurants, Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Ob ein Einkaufsbummel, ein Museumsbesuch oder Kaffeetrinken in einem der umliegenden Straßencafés - Sie befinden sich mitten im Geschehen und genießen dennoch die entspannte Atmosphäre auf der beliebten und farbenfrohen Altstadtinsel. Die Autobahn A1 mit direkter Anbindung an die Metropolregion Hamburg und die schönen Küstenorte der Lübecker Bucht ist circa 5 km entfernt.

## Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Energieverbrauchskennwert	149.7kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt vor dem 01.05.2014
Ausstelldatum	15.11.2012
Primärenergieträger	OEL
Heizenergieverbrauchskennwert	149.70 kWh/(-a)



Eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die Busverbindung am Gustav-Radbruch-Platz, ein bedeutender Knotenpunkt des Lübecker Stadtbusnetzes, gegeben. Der Flughafen Lübeck ist 9 km entfernt. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich die als Allee angelegte und unter Denkmalschutz stehende Roeckstraße, das Amtsgericht Lübeck, Grünanlagen sowie das italienische Restaurant La Casa und das Café Steinhäuser, mit köstlichen Torten und leckerem, selbst hergestelltem Eis..



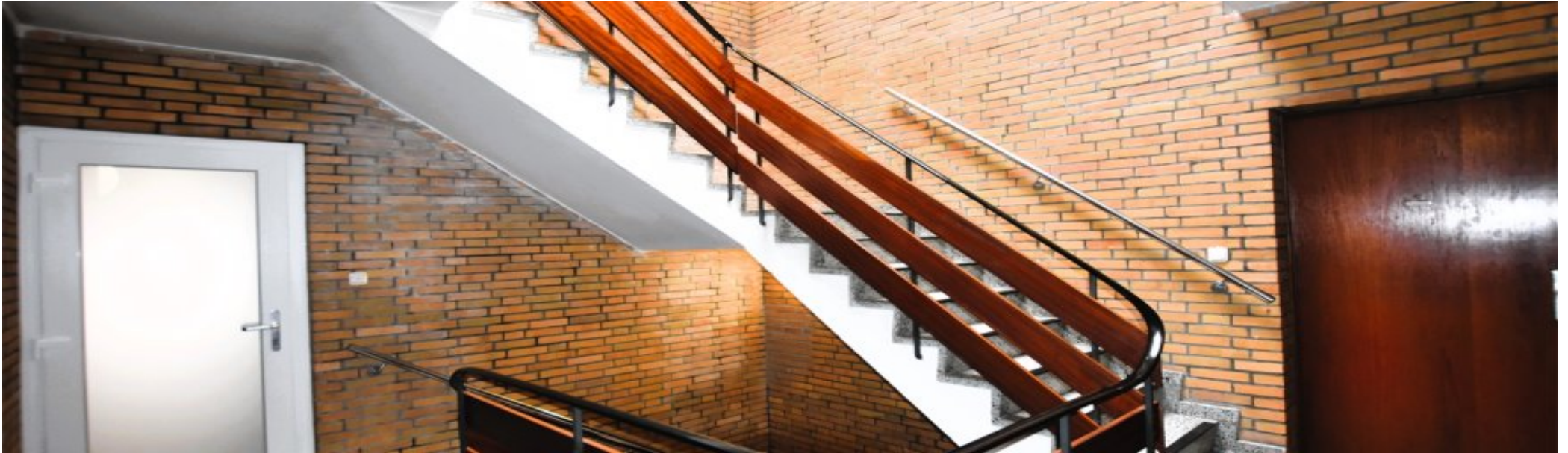
## Ausstattung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine großzügige 1-Zimmer-Eigentumswohnung, gelegen im 2. OG eines 1962 erbauten freistehenden Wohn- und Geschäftshauses mit einem L-förmigen Grundriss auf Eigenland und insgesamt 15 Wohneinheiten, 3 Gewerbeeinheiten und 5 Garagen. Auf das zu veräußernde Sondereigentum, das im 2. OG des 3-geschossigen, in Richtung Roeckstraße gelegenen Gebäudeteils liegt, entfallen nebst Balkon 319/10.000 Miteigentumsanteile (MEA). Im Jahr 2022 war ein Hausgeld in Höhe von 213,20 EUR monatlich, inklusive Heizkosten und Erhaltungsrücklage, zu entrichten. Davon entfielen 47,74 EUR pro Monat auf die Zuführung der Erhaltungsrücklage. Der Endbestand der Rücklage für die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) betrug zum 31.12.2021 EUR 108.901,70, wovon EUR 3.473,96 auf die hier angebotene Einheit entfielen. Derzeit beträgt die monatliche Hausgeldvorauszahlung 249,00 EUR/Monat. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und wird ordnungsgemäß verwaltet.



Maßnahmen nach dem Gebäudeenergiegesetz sind seitens der Gemeinschaft bislang nicht beschlossen. Eine Sanierung der Laubengänge und die Erneuerung der Heiztechnik sind im Gespräch. Die Trennung der Mischwasserkanalisation wurde bereits von der Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen und in Auftrag gegeben. Die Arbeiten sollen zeitnah vorgenommen und größtenteils aus der Erhaltungsrücklage finanziert werden. Das hier angebotene Sondereigentum selbst ist insgesamt in einem guten Zustand. In 2022 wurden die Wohnungseingangstür, das Badezimmerfenster sowie die Einbauküche erneuert.

Derzeit ist die Einheit möbliert befristet vermietet. Die Bruttowarmmiete beträgt 720,00 EUR pro Monat. Der Mietvertrag endet am 30.11.2024. Danach stehen Ihnen als Eigentümer alle Möglichkeiten offen. Grundsätzlich ist in dem Haus eine Eigennutzung, eine Vermietung an Dauermieter oder Ferienvermietung, z.B. Airbnb, möglich und stellt aufgrund der Nutzungsmöglichkeiten eine wertstabile und attraktive Anlagemöglichkeit dar.



## Sonstiges

Hinweis: Der Energieausweis ist bereits abgelaufen. Ein neuer Energieausweis ist derzeit in Bearbeitung..





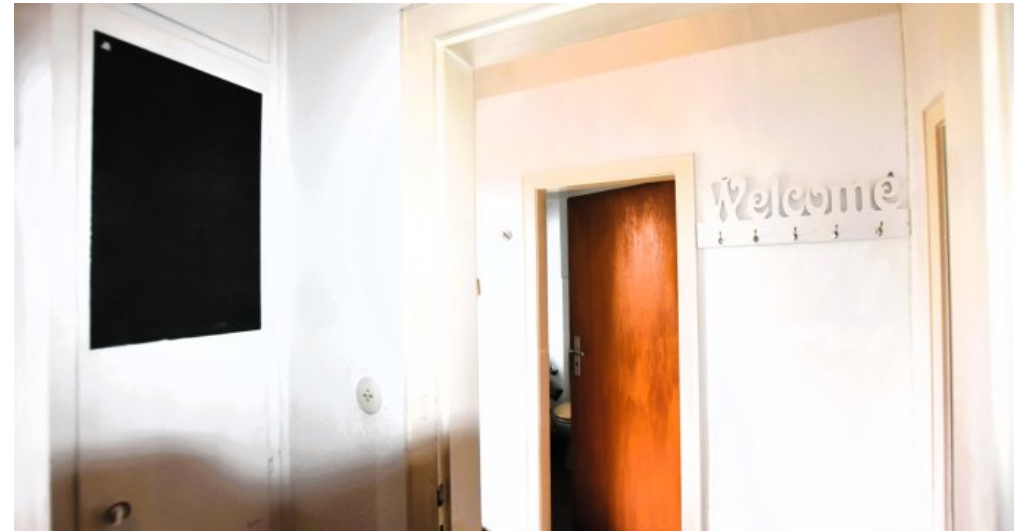
Laubengang



Eingangsbereich



Flur



Flur weitere Ansicht



Küche



Küche front



Küche (3)



Wohnraum



Balkon



Ausblick vom Balkon



Ausblick Richtung GRP



Innenhof, Rückansicht



Front



Ansicht v Parkplatz bear



Ansicht von GRP



Am Burgfeld1



Grünflächen



Spazierwege (2)



Weitere Ansicht



Ansicht Haus

