

2 Zi. ETW in Backsteinrenaissance, zwischen Dom & Trave, Lübecker Altstadtinsel OTTO STÖBEN GmbH

Preise & Kosten

Kaufpreis	179.000 €
Kaufpreis pro Fläche	2.893,16 € (m²)



Objektbeschreibung

Wenn Wohnträume wahr werden! Direkt auf der Altstadtinsel, gelegen in einem historischen Bürgerhaus mit Renaissance-Treppengiebel, in idyllischer Atmosphäre zwischen Dom und Trave, befindet es sich: Ein Haus aus der Zeit um 1600, mit Geschichte und schiefen Wänden, in dem sich schon viele Generationen wohl und zu Hause fühlten.

Mit der hier angebotenen Eigentumswohnung erhalten Sie ein Stück des UNESCO-Weltkulturerbes – des mittelalterlichen Stadtkerns der Hansestadt Lübeck. Die hier angebotene Einheit befindet sich im 2. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Anwesens von besonderem städtebaulichem Wert für das Stadtbild der Hansestadt.

Schon beim Betreten des Hauses beeindruckt der große, repräsentative Eingangsbereich mit Taubstapportal, eindrucksvollen hohen Decken sowie einem historischen Hauswappen.

Eine Holztreppe, die bei jedem Tritt vertrautes Knarren von sich gibt, verleiht dem Zugang zur Wohnung, gelegen im 2. OG des Hauses, einen rustikalen Charme und zeugt davon, wie viele Füße die Treppe bereits getragen hat.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	61,87 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Verfügbar ab	vermietet
Denkmalgeschützt	Ja



Eine praktische Lösung bietet die halbhohe Mauer mit Massivholzplatte, die gut als Ablage, Minibar oder einfach als Raumtrenner fungiert.

Die Durchgangsküche führt direkt in den großzügigen, hellen Wohn- und Essbereich, der aufgrund seines trapezförmigen Zuschnitts und der abgehängten Holzbalkendecke – die fachmännisch mit viel Herzblut und Leidenschaft aufgearbeitet wurde – der Wohneinheit einen ganz besonderen Charme verleiht.

Insgesamt drei jeweils doppelflügelige Sprossenfenster bringen ein angenehmes Wohnambiente, einen schönen Lichteinfall und seitlichem Blick auf die Trave.

Des Weiteren verfügt die Wohneinheit über ein separates Schlafzimmer mit ausreichend Stellfläche für ein großes Bett und einen Kleiderschrank, über ein innenliegendes, großzügiges Bad mit Wanne, WC, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss und über einen separaten Abstellraum mit ausreichend Fläche für Vorräte und Haushaltsgeräte.

Sinnvolle Nutzflächen wie die gemeinschaftliche Waschküche, ein Fahrradabstellraum sowie ein weiterer separater Abstellraum im rückwärtigen Gebäudeteil sind vom Eingangsbereich des Erdgeschosses begehbar und runden das Immobilienangebot ab.

Ausstattung

Differenzierung	Standard
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas



Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Primärenergieträger	GAS



Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem historischen Altstadtthaus im Herzen des beliebten Marien-Quartiers der Hansestadt Lübeck. Genauer gesagt: im südwestlichen – von den hier ansässigen Flussschiffern, den Strecknitzfahrern und zahlreichen Gängen und Innenhöfen geprägten – Teil der historischen Altstadtinsel, am unteren Ende der Hartengrube, wo diese auf die Obertrave trifft. Die über Jahrzehnte gewachsene Infrastruktur der charmanten Altstadt lässt sich hier und heute in vollen Zügen genießen. In fußläufiger Entfernung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Museen, Grünanlagen, das Lübecker Zentralbad sowie Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Eine Vielzahl von besonderen Restaurants, Cafés und Kneipen ergänzt das Angebot in meist historischen Stuben und Gemäuern und machen das besondere Ambiente der Insel aus. Ob ein Einkaufsbummel, ein Museumsbesuch oder Kaffeetrinken in einem der umliegenden Straßencafés – Sie befinden sich mitten im Geschehen und genießen dennoch die ruhige Atmosphäre und das freundliche Miteinander in der Hartengrube.



B. in den jeweils circa 400 Meter entfernten Parkhäusern am Holstentor und am Klingenberg, die günstige Konditionen für Dauerparker offerieren. Alternativ bestehen im Straßenzug beidseitig Parkmöglichkeiten mit Anwohnerparkausweis. Insgesamt zählt die Hansestadt Lübeck ca. 217.198 Einwohner (Stand 31.12.18). Die Autobahnauffahrt A1 Richtung Metropolregion Hamburg und den Küstenorten der Lübecker Bucht ist ca. 5,4 km entfernt. Eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die ca. 450 m entfernte Bushaltestelle gegeben. Der Lübecker Hauptbahnhof ist fußläufig nur 15 Minuten entfernt. Der wohl schönste Platz befindet sich aber direkt vor der Haustür: Nur 35 Meter von der Immobilie entfernt befindet sich das Lübecker Traveufer, ein malerisches Stadtufer mit Bänken direkt am Wasser zum Sitzen, geselligen Picknicken mit Nachbarn und Freunden oder einfach nur entspannt den Blick auf das Wasser zu genießen..



Ausstattung

Bei dem Immobilienangebot handelt es sich um eine 2-Zimmer-Eigentumswohnung, gelegen in dem mittelalterlichen Stadtkern der Lübecker Altstadtinsel, in einem nach der Chronologie des Amtes für Denkmalpflege bereits um 1600 erbauten Backsteinrenaissancebau mit fünf Wohneinheiten (gemäß Teilungserklärung). Das denkmalgeschützte Reihemittelstadthaus befindet sich auf einem 143 m² großen Eigenlandgrundstück. Auf das zu veräußernde Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss gelegenen Wohneinheit, nebst Abstellraum im Erdgeschoss, entfallen 1853/10.000 MEA. Derzeit ist ein Hausgeld in Höhe von 154,00 EUR monatlich inklusive Heizkosten zu entrichten. Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage beläuft sich auf 30,89 EUR/Monat. Die Höhe der Rücklage für die WEG beträgt 4.851,27 EUR (Stand 31.12.2023), wovon ein Anteil in Höhe von 898,94 EUR auf die hier angebotene Wohneinheit entfällt. Das Objekt wird verwaltet. Die erforderlichen Verwaltungsunterlagen wurden beantragt.



Die Kosten wurden durch eine Sonderumlage finanziert. Die Arbeiten sind abgeschlossen, und die Sonderumlage laut Eigentümeraussage vollständig bezahlt. Weitere Maßnahmen sind derzeit nicht geplant. Das Haus verfügt über eine Gasheizung, Baujahr der Anlagentechnik 2003. Seit 2017 ist die Wohnung für eine Nettokaltmiete von 530,00 EUR monatlich an einen solventen Mieter vermietet. Die Wohneinheit selbst befindet sich in einem insgesamt guten und ordentlichen Zustand. Renovierungsarbeiten wurden nach Bedarf ausgeführt.



Sonstiges

Aufgrund des Denkmalschutzes ist ein Energieausweis nicht erforderlich..



Wohnungsflur



Wohnungsflur weitere Ansicht



Wohnbereich



Essbereich



Essbereich weitere Ansicht



Essbereich weitere Ansicht



Fenster



Ausblick Hartengrube



Blick aus dem Fenster Richtung



Schlafzimmer weitere Ansicht



Schlafzimmer



Bad



Bad weitere Ansicht



Küche



Küche weitere Ansicht



Vor der Haustür



Traveufer



DSC_1213



DSC_1220



Blick über trave

