

KLEIN ABER OHO: 1-Zi, Single-Wohnung im EG+Terrasse, Eschenburgstraße OTTO STÖBEN GmbH

Preise & Kosten

Kaufpreis	129.000 €
Kaufpreis pro Fläche	3.141,74 € (m ²)



Objektbeschreibung

Kleine Wohnung – große Gemütlichkeit! Seit vielen Jahren sind Single-Wohnungen im absoluten Trend und gefragte Anlageobjekte, da sie sich in Zeiten von Single-Haushalten, Individualisierung und Urbanisierung einer breiten Zielgruppe erfreuen.

Schon im Eingangsbereich der im Erdgeschoss gelegenen 1-Zimmer-Wohnung überzeugt das Raumwunder: ein deckenhoher Einbauschränk mit viel Stauraum lässt den kleinen Flur aufgeräumt, frei und großzügig wirken. Ein zusätzlicher Stellplatz für eine Kühl-Gefrierkombination ist dort ebenfalls vorhanden und praktisch integriert.

Aus dem Flur gelangen Sie in eine offene, funktionale Küche mit einfacher Ausstattung, bestehend aus Backofen und Herd mit Ceranfeld, Spüle, Unter- und Oberschränken sowie einem Elektro-Warmwassergerät zur Aufbereitung von Warmwasser. Die Durchgangsküche führt direkt in den großzügigen, hellen Wohn- und Essbereich mit angrenzender Schlafecke, die sich, etwas sightgeschützt durch eine Teilwand, im hinteren Bereich des circa 27 m² großen Raumes befindet.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	41,06 m ²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Baujahr	1963
Verfügbar ab	01.04.2025



Die Terrasse in Süd-Ost-Ausrichtung, die Sie direkt vom Wohn-Schlafrum betreten können, ist ideal für entspannte Stunden im Freien. Hier lässt es sich herrlich mit den ersten Sonnenstrahlen des Tages in der Morgensonne frühstücken oder der Tag bei einem guten Buch und einem Glas Wein ausklingen. Die Wohnung verfügt über ein innenliegendes Bad mit Wanne, Waschtisch und WC, ausgestattet mit mintgrünen Retrofliesen, die munter machen, beleben und ein Frischegefühl bei der Morgenroutine im Badezimmer vermitteln.

Das Objekt ist voll unterkellert und der Wohneinheit ist ein Kellerabteil fest zugeordnet, wodurch weiterer Stauraum mit zusätzlichen Aufbewahrungsmöglichkeiten vorhanden ist. Außerdem verfügt der Keller über einen gemeinschaftlichen Trockenraum und eine Waschmaschine mit Münzeinwurf.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Aufzug	Personenaufzug
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Lage

Das Wohneigentum befindet sich in gefragter Lage im beliebten Stadtteil St. Gertrud der Hansestadt Lübeck (insgesamt ca. 217.198 Einwohner, Stand 31.12.18). Der ruhige Stadtteil ist ein gehobener Bezirk in attraktiver Wohnlage an Wakenitz und Trave mit vielen schönen Rad- und Spazierwegen. Die Gegend profitiert insgesamt von vielfältigen Freizeitangeboten, großflächigen Park- und Grünanlagen, idyllischen Naturfreibädern, diversen Dienstleistungsunternehmen sowie einem abwechslungsreichen Gastronomieangebot, darunter zwanglose Restaurants mit deutscher und italienischer Küche. Besonders hervorzuheben ist die Entfernung zur Lübecker Altstadt mit ihrem mittelalterlichen Stadtkern, den schmalen Gassen und kunstvollen Giebelhäusern, die Sie in bereits fünf Minuten bequem mit dem Fahrrad und auch fußläufig sehr gut erreichen können. Auf der von Wasser umschlossenen Altstadtinsel befinden sich alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, wie z. B. Restaurants, Cafés, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in dem oft besonderen Ambiente denkmalgeschützter Häuser, klassische Supermärkte, Ärzte, Banken sowie Orte für Begegnung, Kunst und Kultur.

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	01-2029
Endenergiebedarf	91.6
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	03.01.2019
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	GAS
Heizenergieverbrauchskennwert kWh/(-a)	91.60



Die Autobahn 1 mit direkter Anbindung an die Metropolregion Hamburg befindet sich ca. 6 km entfernt. Eine Busverbindung sorgt für die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Alle erforderlichen Schulzweige und eine Universität sind in Lübeck vorhanden..



Ausstattung

Bei dem Immobilienangebot handelt es sich um eine 1-Zimmer-Eigentumswohnung, gelegen im gehobenen Lübecker Bezirk St. Gertrud, in einem 1963 erbauten Hochhaus mit (gemäß Teilungserklärung) 77 Wohneinheiten.

Das Haus befindet sich auf einem 12.480 m² großen, parkähnlichen Eigenlandgrundstück, bebaut mit insgesamt drei Wohngebäuden, zehn Garagen und 40 offenen Pkw-Abstellplätzen. Auf das zu veräußernde Sondereigentum an der im Erdgeschoss gelegenen Wohneinheit, nebst Terrasse und Abstellraum im Kellergeschoss, entfallen 65,18/10.000 MEA.

Derzeit ist ein Hausgeld in Höhe von 162,52 EUR monatlich inklusive Heizkosten zu entrichten. Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage beläuft sich auf 39,75 EUR/Monat. Die Höhe der Rücklage für die WEG (Haus 27c) beträgt 286.221,75 EUR (Stand 31.12.2023), wovon ein Anteil in Höhe von 3.415,79 EUR auf die hier angebotene Wohneinheit entfällt.

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und wird ordnungsgemäß verwaltet.



Weitere Maßnahmen wurden von der Gemeinschaft nicht beschlossen. Die letzte Hausgeldabrechnung, ein aktueller Wirtschaftsplan sowie die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen liegen uns selbstverständlich vor.

Die Wohneinheit selbst befindet sich in einem insgesamt guten und ordentlichen Zustand. Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten wurden nach Bedarf ausgeführt:

2014: Modernisierung der Wohnungselektrik.

2018: Verlegung eines neuen, hellen Laminatbodens.

2024: Ausstattung des Badezimmers mit einem neuen elektronischen Vaillant-Durchlauferhitzer.

Das Badezimmer ist baujahrestypisch.

Derzeit ist die Wohnung noch bis zum 31.03.2025 (befristeter Mietvertrag) für 690,00 EUR/Monat inkl. Nebenkosten und Strom vermietet. Ab dem 01.04.2025 wird die Wohnung frei übergeben und ist gleichermaßen für Selbstnutzer und Kapitalanleger interessant.



Flur mit Einbauschränken



Einbauschränke



Küche



Küche weitere Ansicht



Wohnzimmer



Wohn-Schlafzimmer



Wohn-Schlafbereich



Schlafecke



Wohnzimmer mit Terrasse



Terrassenzugang



Terrasse SüdOst



Terrasse Ausblick



Terrassenwohnung



Terrassenwohnung



Kombinierter Bereich



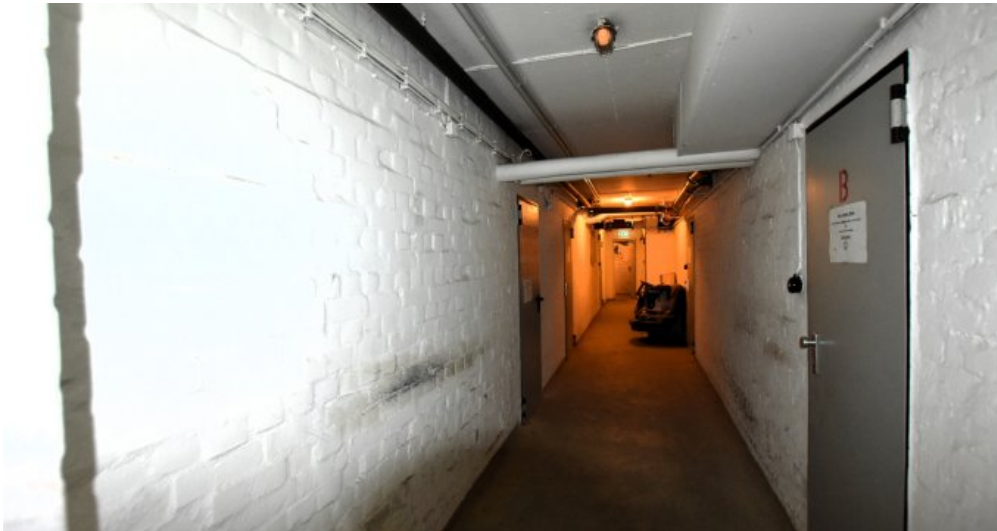
Badezimmer



Bad weitere Ansicht



Kellerzugang



Keller



Grünanlage



Grünanlage



Grünfläche



Eschenburgstr 27c

