

Klassische Altbauvilla in Lübeck, St-Jürgen

23564 Lübeck, Villa zum Kauf

Objekt-ID: H-386-26



Wohnfläche ca.: **253 m²** – Gesamtfläche ca.: **336 m²** – Zimmer: **8** – Kaufpreis:
1.550.000 EUR



Klassische Altbauvilla in Lübeck, St-Jürgen

Objekt-ID	H-386-26
Objekttypen	Haus, Villa
Adresse	23564 Lübeck
Wohnfläche ca.	253 m ²
Nutzfläche ca.	83 m ²
Gesamtfläche ca.	336 m ²
Grundstück ca.	686 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1889
Zustand	gepflegt
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Offene Küche, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,00 % inkl. der ges. MwSt.
Kaufpreis	1.550.000 EUR



Objektbeschreibung

Eine seltene Gelegenheit bietet sich mit dem Erwerb dieser historischen Altbauvilla in einer der begehrtesten Wohnlagen der Hansestadt Lübeck. Das Baujahr ist ca. 1889.

Die eindrucksvolle Villa wurde in den vergangenen Jahren umfassend saniert und fortlaufend modernisiert, sodass sie heute historischen Charme mit modernem Wohnkomfort auf besondere Weise verbindet. Größere Investitionen sind nicht erforderlich – einem Einzug ohne größere Anstrengungen steht nichts im Wege.

Auf einer Wohnfläche von ca. 253 m² eröffnet sich Ihnen die Möglichkeit, stilvolles Wohnen in einem repräsentativen Altbau zu verwirklichen. Zahlreiche originale Details wie historische Türen, aufgearbeitete Fußböden, originale Beschläge und Klinken, aufwendige Stuckelemente sowie die beeindruckenden Deckenhöhen verleihen der Villa ihren unverwechselbaren Charakter und eine besondere Wohnatmosphäre.

Die insgesamt acht Zimmer, verteilt auf drei Ebenen, bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und Raum für individuelle Wohn- und Familienkonzepte – ob klassisches Familienwohnen, Arbeiten von Zuhause oder repräsentatives Wohnen mit großzügigem Platzangebot.

Ergänzt wird die Immobilie durch einen Vollkeller mit praktischem Zugang zum Garten.

Der großzügige Garten, die stilvolle Loggia sowie die Veranda laden dazu ein, entspannte Stunden im Grünen zu genießen und schaffen einen hohen Freizeit- und Erholungswert mitten in stadtnaher Lage.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Altbauvilla mit all ihren charmanten Details im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.



Ausstattung

Bereits beim Betreten des Grundstücks vermittelt das schmiedeeiserne Eingangstor den besonderen Charakter dieser historischen Altbauvilla. Über den stilvoll angelegten Zugangsweg, vorbei an der auch vom Eingangsbereich erreichbaren Veranda, gelangen Sie zur historischen Hauseingangstür, die sich passend zum Gesamtbild dezent in Grün präsentiert.

Nach einem kleinen Windfang empfängt Sie das beeindruckende Treppenhaus der Villa. Von hier aus erreichen Sie über wenige Stufen sowohl den Vollkeller als auch die großzügige Eingangsdiele des Erdgeschosses.

Die weitläufige Diele bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und erschließt sämtliche Räume dieser Ebene sowie das Gäste-WC.

Der großzügige Essbereich bildet gemeinsam mit der offenen Küche den kommunikativen Mittelpunkt des Erdgeschosses. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Garten – ideal für gesellige Stunden und Essen im Freien an warmen Tagen. Die offen gestaltete Küche ist mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet; gekocht wird komfortabel auf einem Gasherd.

Über eine elegante doppelflügelige Tür öffnet sich vom Essbereich aus der stilvolle Wohnbereich mit Kamin. Ein weiterer, ebenfalls über doppelflügelige Türen erreichbarer Raum wird derzeit als Büro beziehungsweise Homeoffice genutzt. Dank seines großzügigen Zuschnitts eignet sich dieser Bereich ebenso hervorragend als Bibliothek, Gästezimmer oder zusätzlicher Wohnraum.

Von hier aus gelangen Sie zudem auf die überdachte Veranda – ein geschützter und besonders stimmungsvoller Platz mit Blick ins Grüne.

Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen erhaltenen Altbauetails: aufgearbeitete Holzdielen, hohe Decken mit Stuckverzierungen, historische Türblätter mit originalen Beschlägen und Klinken sowie das authentische Altbauflair, das sich durch das gesamte Haus zieht.

Über die repräsentative Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Auch hier werden sämtliche Räume über eine großzügige Diele erschlossen. Auf dieser Ebene stehen Ihnen drei helle und großzügig geschnittene Zimmer, ein Abstellraum sowie ein modernisiertes Duschbad zur Verfügung.

Eines der Zimmer bietet Zugang zur überdachten Loggia, die sich oberhalb der Veranda befindet und zweifellos zu den schönsten Freisitzen der Villa zählt.

Auch im Obergeschoss beeindruckt die historischen Holzfußböden, die großzügigen Raumhöhen und zahlreiche liebevoll erhaltene Altbauetails.



Das Dachgeschoss erreichen Sie ebenfalls über das charaktervolle Treppenhaus. Hier befinden sich drei unterschiedlich große Zimmer sowie ein großzügiges Vollbad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und WC.

Derzeit werden die Räume als Schlafzimmer, Ankleide sowie Sport- und Gästezimmer genutzt. Dachschrägen, Holzböden und große Dachflächenfenster verleihen dieser Ebene eine besonders wohnliche und gemütliche Atmosphäre.

Im Vollkeller des Hauses befindet sich neben großzügigen Nutz- und Abstellflächen auch die Haustechnik. Über eine praktische Kelleraußentreppe besteht direkter Zugang in den Garten. Die Ölheizung stammt aus dem Jahr 2014.

Der großzügige Garten wurde pflegeleicht angelegt und bietet mehrere schöne Aufenthaltsbereiche, um das Leben im Freien in ruhiger und grüner Umgebung zu genießen.

Die Villa befindet sich seit 1998 im Besitz der heutigen Eigentümerin und wurde seitdem mit großer Sorgfalt laufend gepflegt, instand gehalten und modernisiert.

Zuletzt wurde im Jahr 2025 das Dachgeschoss umfassend modernisiert, einschließlich Elektrik, Dämmung und Fußböden.

Bereits zuvor erfolgten zahlreiche umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, darunter die Erneuerung des Daches (2003), die Außenisolierung des Kellers (2006), der Einbau eines Kamins (2006) sowie bereits 1998 die Sanierung der Außenfassade, der Zu- und Abwasserleitungen, der gesamten Elektrik, sämtlicher Fenster, aller Bäder sowie der Fußböden.

Gerne zeigen wir Ihnen im Rahmen einer persönlichen Besichtigung den besonderen Charme, den hervorragenden Pflegezustand und die außergewöhnliche Atmosphäre dieser stilvollen Altbauvilla.



Lage

Die Stresemannstraße zählt zu den begehrten Wohnlagen der Hansestadt Lübeck und verbindet auf besondere Weise urbanes Leben mit historischem Flair und hoher Wohnqualität. Geprägt von stilvollen Altbauten, historischen Villen und gewachsenen Grünstrukturen bietet diese stadnahe Lage ein attraktives Wohnumfeld mit repräsentativem Charakter.

Die unmittelbare Nähe zur Lübecker Altstadt – UNESCO-Weltkulturerbe und kulturelles Herz der Stadt – macht diesen Standort besonders reizvoll. Die historische Innenstadt mit ihren imposanten Backsteingebäuden, verwinkelten Gängen, kleinen Cafés, exklusiven Geschäften sowie zahlreichen kulturellen Einrichtungen ist in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer hervorragenden Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Hansestadt Lübeck vereint maritimes Lebensgefühl, Geschichte und moderne Lebensqualität auf einzigartige Weise. Als „Königin der Hanse“ begeistert die Stadt mit ihrem historischen Stadtbild, dem bekannten Holstentor, einer lebendigen Kulturszene sowie einer hohen Freizeit- und Erholungsqualität. Die nahegelegene Ostsee mit den beliebten Seebädern Travemünde, Timmendorfer Strand und Scharbeutz bietet zusätzlichen Freizeitwert und macht die Region zu einem der attraktivsten Wohnstandorte Norddeutschlands.

Auch die verkehrliche Anbindung überzeugt: Über die Autobahnen A1 und A20 sind die Metropolregion Hamburg sowie die gesamte Ostseeküste schnell erreichbar. Der Hauptbahnhof Lübeck verbindet die Stadt zudem komfortabel mit Hamburg und weiteren norddeutschen Zentren.

Die Stresemannstraße vereint damit stilvolles Wohnen in historischer Umgebung mit den Vorzügen einer lebendigen, wirtschaftsstarke und kulturell geprägten Hansestadt.

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 350.20 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1889.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Historische Altbauvilla, ohne wesentlichen Renovierungsbedarf bezugsfertig, 8 Zimmer, schönes Eckgrundstück, innenstadtnahe Lage, Kamin, Veranda, Loggia, Vollkeller



Energieausweis

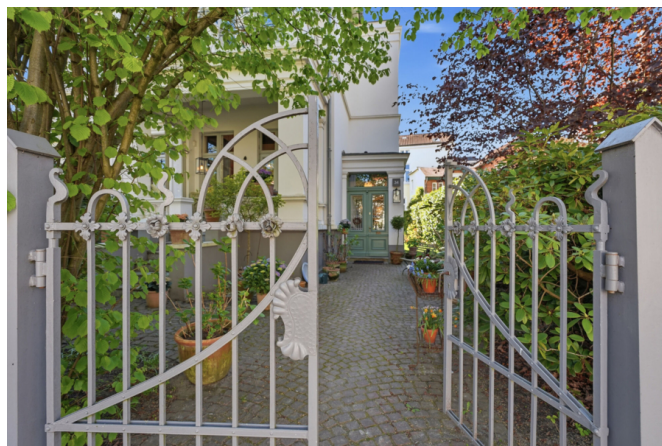
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	29.01.2036
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1889
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	350,20 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	H



Objektfotos



Ansicht von der Stresemannstraße



Herzlich Willkommen!



Gartenansicht



Landhausfeeling in der Stadt





zum Verweilen



Blick zum Haus



Ansicht von der Stresemannstraße



Gartenansicht



Ansicht von der Humboldtstraße



Grundstück von oben





Die historische Altstadt nicht weit entfernt



Veranda im Erdgeschoss



Aufgang zur Veranda



Blick zur Haustür



Eingangsflur, Blick zur Haustür



Haustür, Blick zum Erdgeschoss





Treppe zum Erdgeschoss



Blick zur Diele im Erdgeschoss



Diele im Erdgeschoss, Blick zum Essbereich



Essbereich Erdgeschoss



Essbereich, Blick zum Gartenausgang



Detail Doppelfenster





Blick in die Küche



So macht Kochen Spaß



Essbereich, Blick zum Wohnbereich



Wohnbereich, Kamin



Wohnbereich



Detail Deckenstuck





Wohnbereich



Kamin



Wohnbereich, Blick zum Home-Office (Zimmer 3)



Home-Office/Büro



Veranda im Erdgeschoss, Blick in den Garten



Gäste WC Erdgeschoss





Treppe zum Obergeschoss



wunderbare Details



Diele Obergeschoss



Zimmer 2 Obergeschoss



Zimmer 3 Obergeschoss

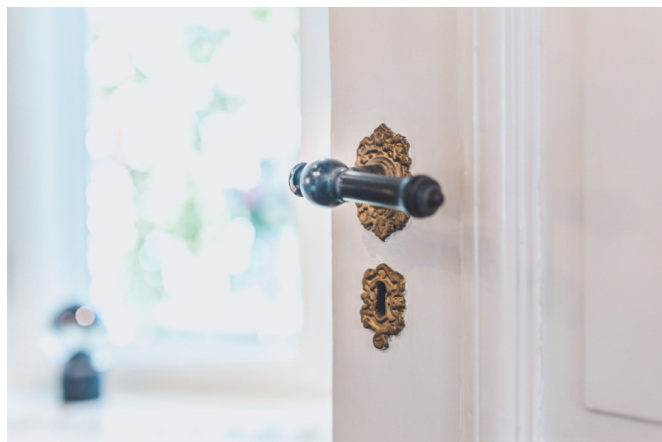


Zimmer 3 Obergeschoss





Zimmer 4 Obergeschoss, Zugang zur Loggia



Erhalt historischer Details



Loggia Obergeschoss



Bad Obergeschoss





Dusche Obergeschoss



Diele Obergeschoss, Blick zur Treppe ins Dachgeschoss



Treppe zum Dachgeschoss



Diele Dachgeschoss





Diele Dachgeschoss



Zimmer 1 Dachgeschoss



Zimmer 1 Dachgeschoss



Zimmer 2 Dachgeschoss



Zimmer 3 Dachgeschoss



Zimmer 3 Dachgeschoss





Zimmer 3 Dachgeschoss



Bad Dachgeschoss



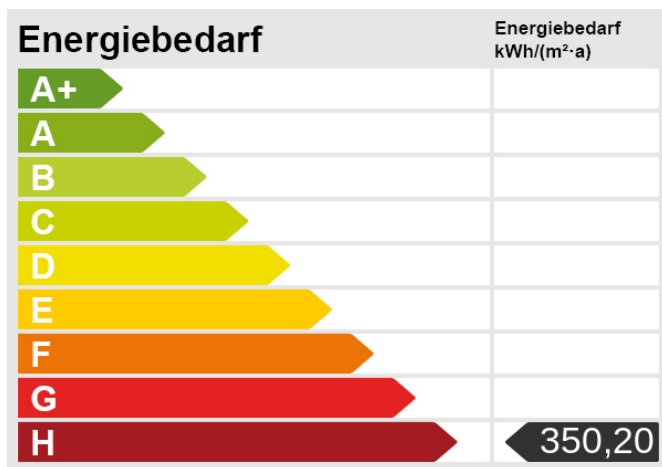
Bad Dachgeschoss



Bad Dachgeschoss



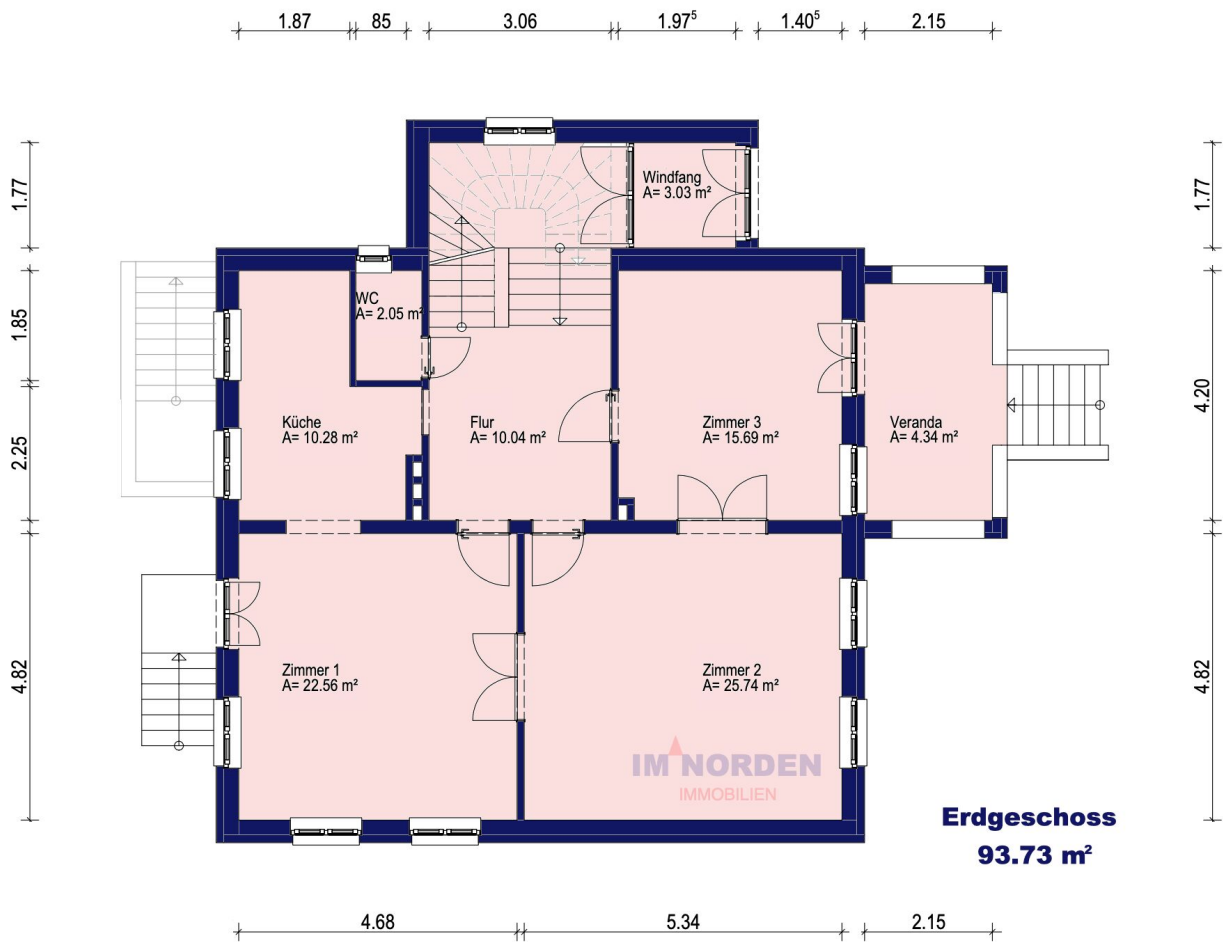
Bad Dachgeschoss



Energieskala

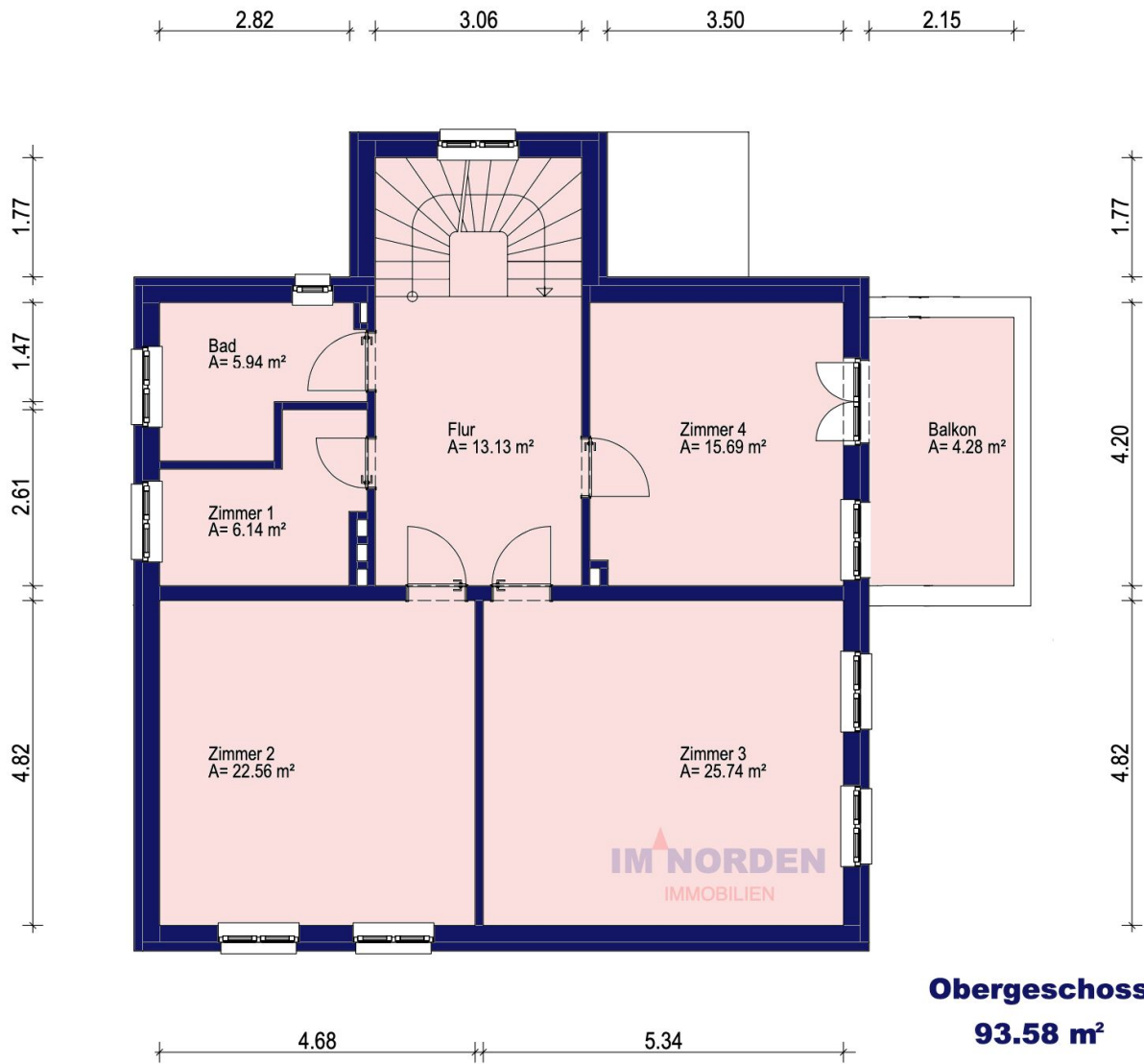


Grundrisse



Erdgeschoss

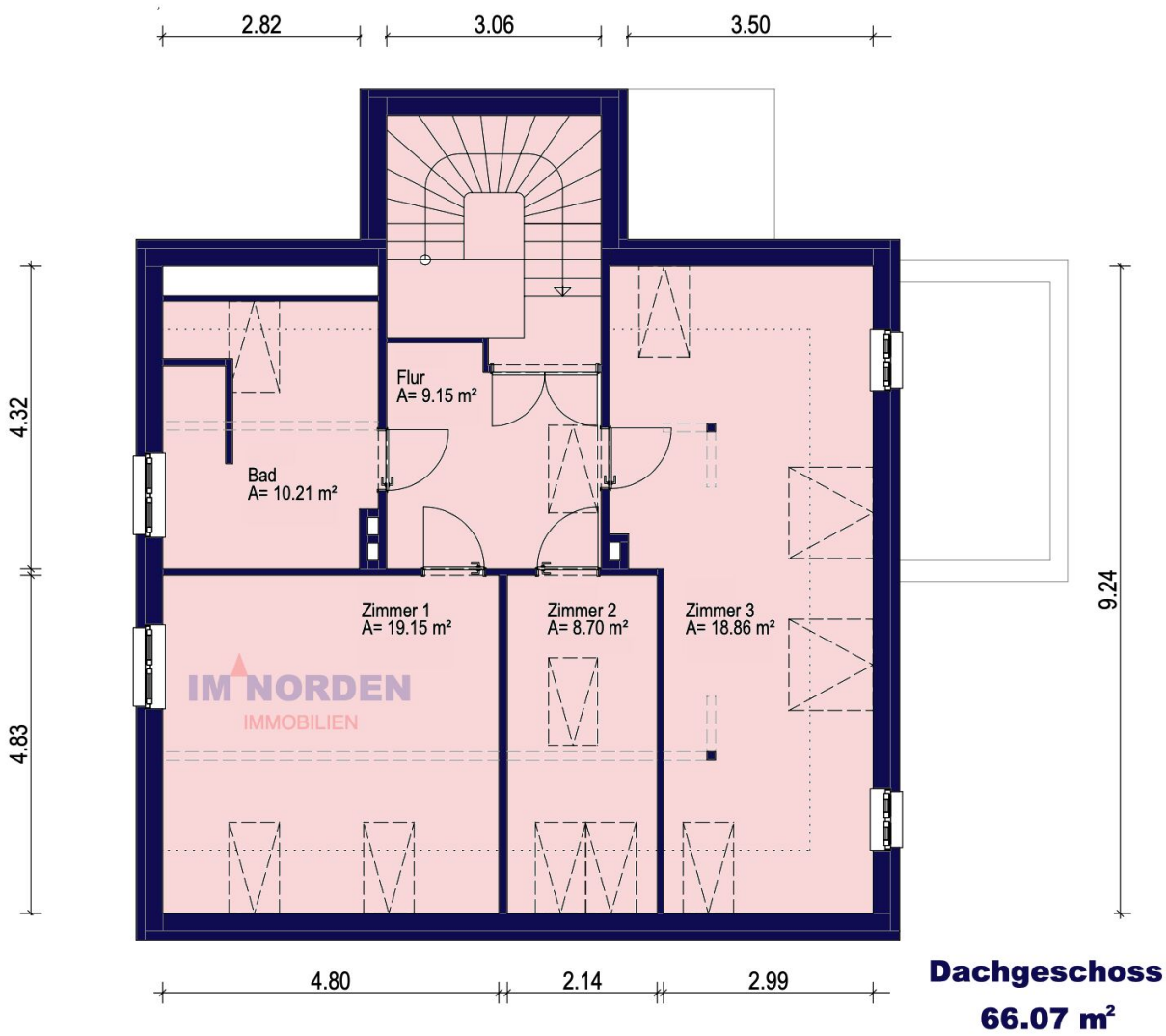




Obergeschoss
93.58 m²

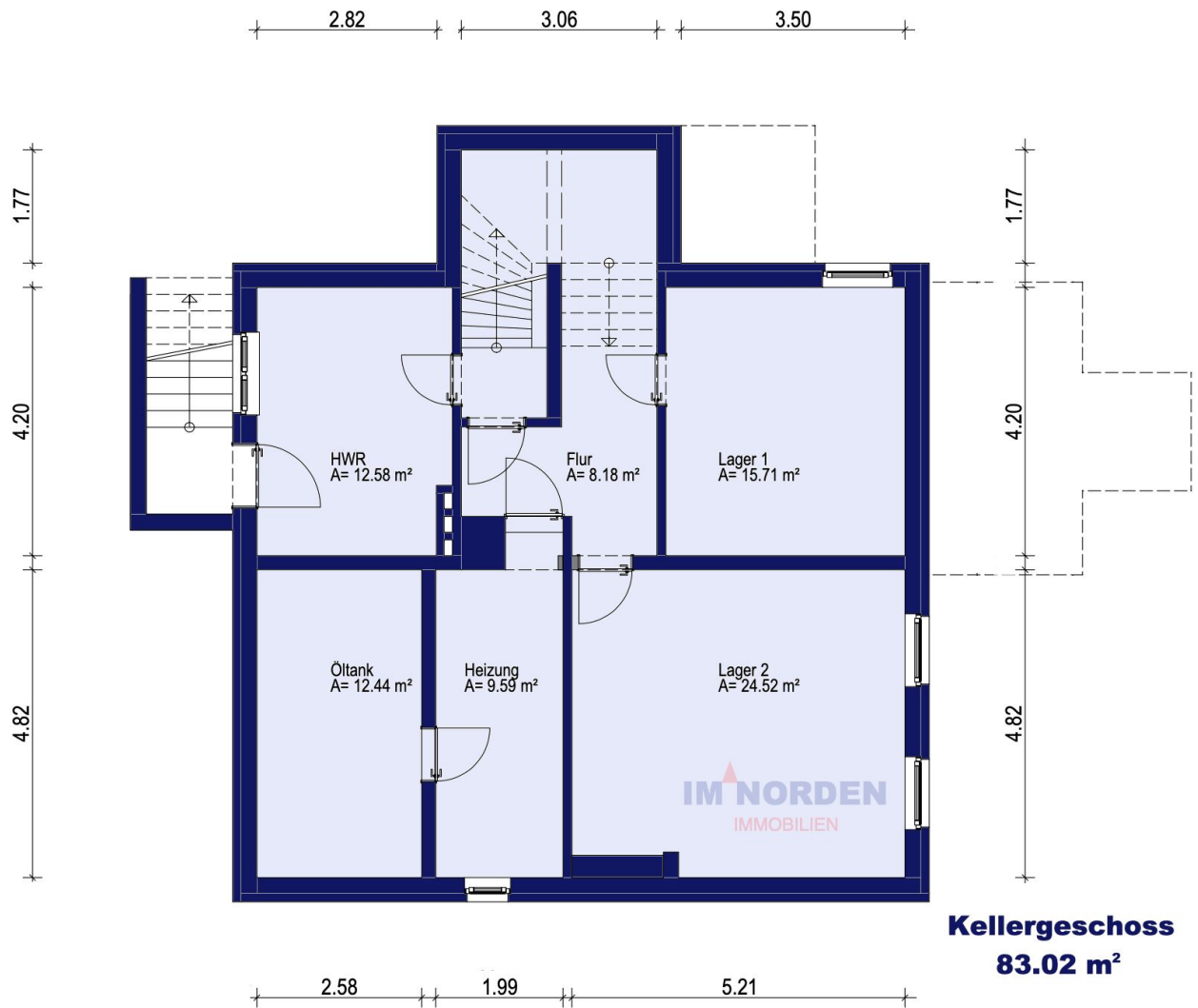
Obergeschoss





Dachgeschoss





Kellergeschoss



Ansprechpartner

Name	Herr Eberhard Rupprecht
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Str. 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de
Telefon	00494521790450
Telefon	00491709050219

