

Freie Eigentumswohnung mit 3 Zimmern und Balkon in guter Lage von Lübeck

23562 Lübeck, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-102-23



Wohnfläche ca.: **68,50 m²** – Zimmer: **3** – Kaufpreis: **169.000 EUR**



Freie Eigentumswohnung mit 3 Zimmern und Balkon in guter Lage von Lübeck

Objekt-ID	ETW-102-23
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Kahlhorststr. 34 23562 Lübeck
Gemarkung	St. Jürgen
Flur	5
Flurstück	30/15
Etagen im Haus	5
Wohnfläche ca.	68,50 m ²
Grundstück ca.	6.000 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger	Öl, Ergänzendes dezentrales Warmwasser
Baujahr	1973
Zustand	gepflegt
Außenstellplatz	1
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Personenaufzug
Käuferprovision	3,57 % inkl. der ges. MwSt.
Hausgeld	490,29 EUR
Kaufpreis	169.000 EUR



Objektbeschreibung

Diese helle und gut geschnittene 3-Zimmerwohnung befindet sich im 4. Stock eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 88 Wohneinheiten in drei Hauseingängen. Die Wohnanlage liegt ruhig im beliebten Stadtteil St. Jürgen von Lübeck.

Die gesamte Anlage wurde 1973 auf einem Erbbaurecht errichtet und über die Jahre immer gepflegt und modernisiert. Das Erbbaurecht hat noch eine Laufzeit bis zum Jahre 2072.

So wurde dieses Jahr das gesamte Flachdach mit einem Aufwand von rund 350.000 € saniert und gedämmt.

Zur Anlage gehört eine Tiefgarage und ein Parkdeck.

Die Wohnung ist frei.

Lassen Sie sich diese interessante Wohnung im Rahmen einer Besichtigung zeigen.



Ausstattung

Die zu erwerbende Wohnung befindet sich im Eingang Kahlhorststr. 34, Lübeck.

Über eine kurze Treppe gelangen Sie in den Flur des Erdgeschosses, von dem der Fahrstuhl in alle Etagen und den Keller fährt.

Im vierten Stock angekommen, befindet sich die Wohnung am Ende des Gemeinschaftsflures.

Die 3-Zimmerwohnung ist großzügig geschnitten und besticht durch Ihre Helligkeit.

Vom Flur erreichen Sie alle Räume, das Duschbad und die Küche.

Die Zimmer haben unterschiedliche Größen und sind gut geschnitten. Vom Wohnzimmer geht ein großer Balkon von ca. 6,5 m² ab, der den Blick auf die Umgebung und die nahegelegenen Bäume freigibt. Das Wohnzimmer selbst hat eine Größe von ca. 22 m².

Das Schlafzimmer, mit Blick auf den Balkon ist ca. 13,5 m² groß, das kleinste Zimmer neben der Küche hat eine Größe von ca. 10,5 m².

Das Bad wurde in der Vergangenheit schon einmal modernisiert und ist neben dem Waschtisch mit Einbaumöbeln und einer verglasten Runddusche ausgestattet.

In der Küche befindet sich eine sehr gut erhaltene Einbauküche mit allen notwendigen Elektrogeräten, inkl. eines Kühlschranks mit separatem Gefrierschrank.

Die Bodenbeläge in den Zimmern und im Flur bestehen aus Echtholzparkett, welches je nach eigenem Wunsch abgeschliffen werden kann oder Sie nutzen es wie es ist weiter.

Beheizt wird die gesamte Anlage mit einer Ölheizung, die aus dem Jahre 2002 stammt, Warmwasser wird mit Durchlauferhitzern in den jeweiligen Wohnungen bereitgestellt.

Das Angebot wird abgerundet durch einen Kellerraum und einen Stellplatz auf dem Parkdeck.

Nun zu den Zahlen, Daten, Fakten:

Das monatliche Hausgeld beträgt 490 €, darin enthalten ist eine Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 190 € und der Erbbauzins mit zurzeit ca. 100 €. Zusätzlich meldet sich jeder Eigentümer für Strom separat an. Die gesamte Rücklage für die Wohnanlage beträgt per 30.12.2022 rund 457.000 €.

Auf Anfrage erhalten Sie die letzten drei Protokolle der Eigentümerversammlungen von uns, in denen die letzten Beschlüsse und Ideen für die Fortentwicklung der Wohnanlage beschrieben sind.



Verwaltet wird die gesamte Anlage von einer alteingesessenen und renommierten Verwaltungsfirma aus Lübeck.

Gerne zeigen wir Ihnen alle Details des Angebots im Rahmen einer Besichtigung.

Lage

Die Wohnanlage liegt im wohl begehrtesten Stadtteil Lübecks: St. Jürgen ! Was zeichnet diesen Stadtteil aus?

Altstadtnah im Norden und der Süden St. Jürgens liegt naturnah und lädt zwischen Wakenitz und Elbe-Lübeck-Kanal mit viel Wald und Landschaft zur Erholung ein. Dazwischen der junge Hochschulstadtteil, attraktiv gelegen beim Uniklinikum und beliebt bei Familien mit Hauskauf-Wunsch.

Die Hansestadt Lübeck ist mit ca. 220.000 Einwohnern neben der Landeshauptstadt Kiel die größte Stadt in Schleswig-Holstein. Lübeck liegt zwischen Kiel und Hamburg und ca. 19 km von der Ostseeküste entfernt.

Lübeck blickt auf eine lange Stadtgeschichte zurück und hat viele historische Sehenswürdigkeiten. Die Innenstadt liegt als Insel zwischen den Flüssen Trave und Wakenitz, viel Wasser und Grünflächen sorgen für ein naturnahes Leben mitten in der Stadt. Für eine sehr gute Infrastruktur sorgen zahlreiche Schulen, Kindergärten, Ärzte, Krankenhäuser, ein reger Einzelhandel sowie Restaurants, Hotels und vielfältige Freizeitangebote.

Mit der guten Busverbindung erreichen Sie auch ohne Auto jeden Punkt in der Innenstadt und die Randbezirke von Lübeck.

Die Hansestadt Lübeck liegt an der Autobahn A1, sodass die Metropolregion Hamburg gut zu erreichen ist- Der Flughafen Lübeck verbindet die Hansestadt mit vielen deutschen und europäischen Destinationen.

Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.9.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

großer Balkon, Parkett, Einbauküche, Fahrstuhl, Stellplatz



Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	27.09.2027
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1973
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	116,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



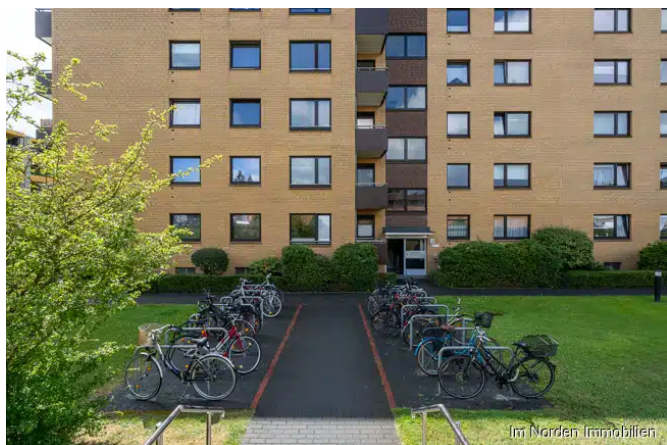
Objektfotos



Kahlhorststr. 34, Lage der Wohnung



seitliche Ansicht, Lage der Wohnung

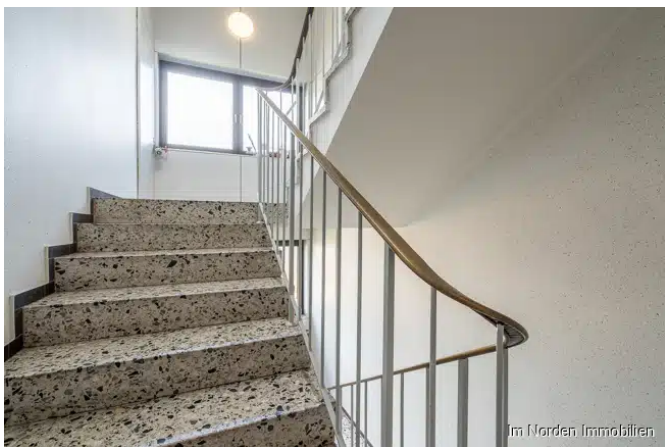


Eingangsbereich

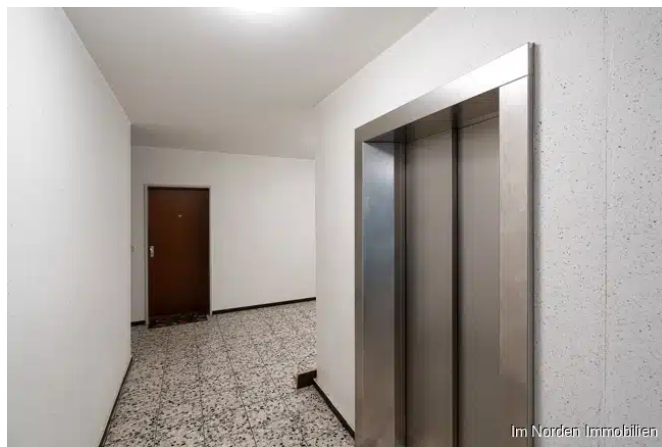


Eingang, Briefkastenanlage





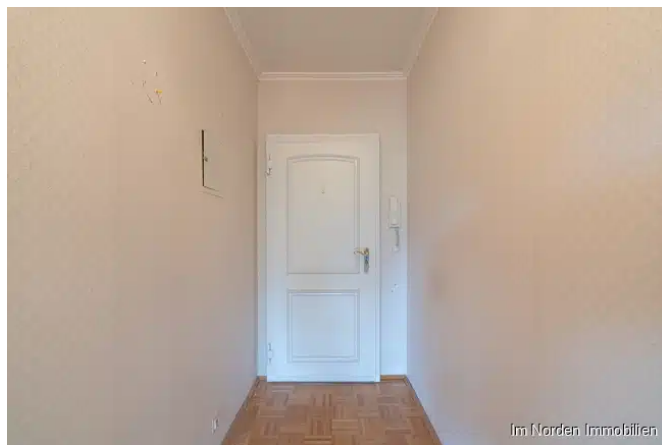
Treppenhaus



Fahrstuhl



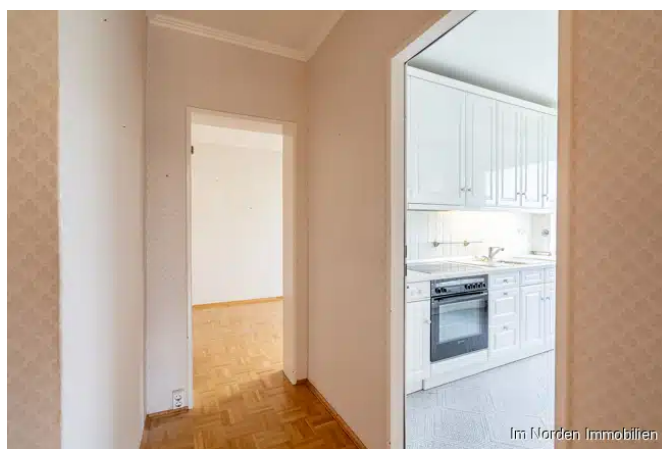
Flur, Blick zum Eingang der Wohnung



Flur, Blick zur Wohnungstür



Bad



Flur, Blick zur Küche





Küche mit Einbauküche



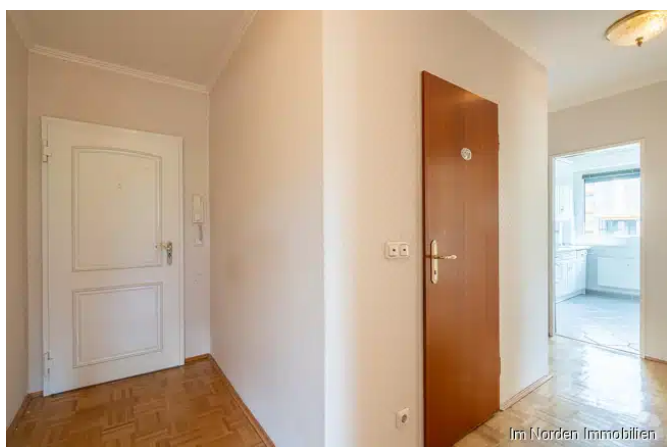
Wohnzimmer



Balkon



Zimmer



Flur



kleines Zimmer





Auffahrt zum Parkdeck



Blick vom Parkdeck

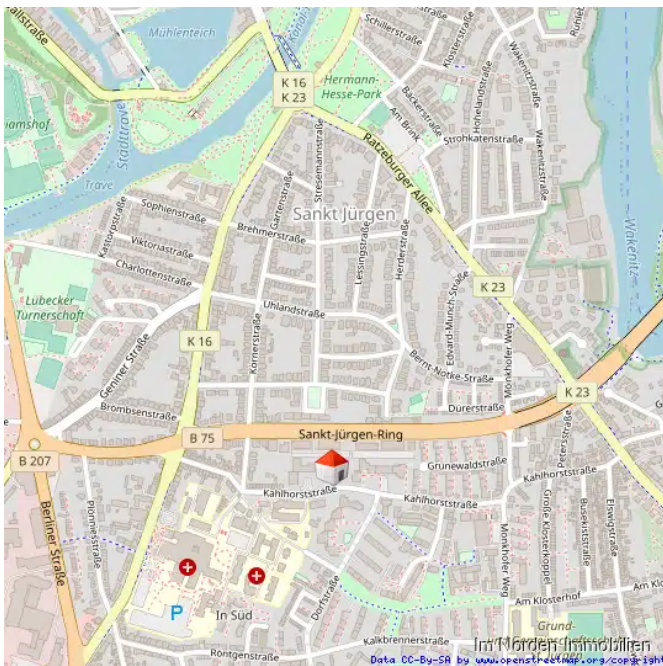


Blick zum Parkdeck

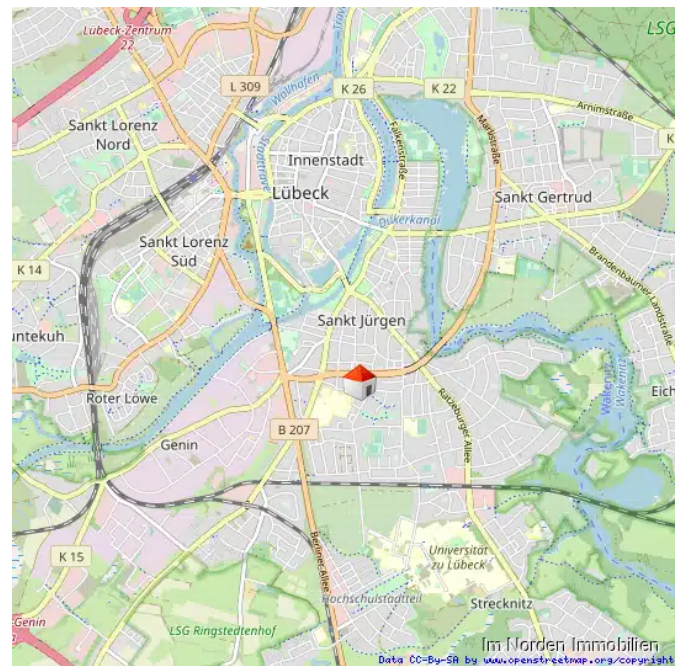


Teil der gesamten Wohnanlage

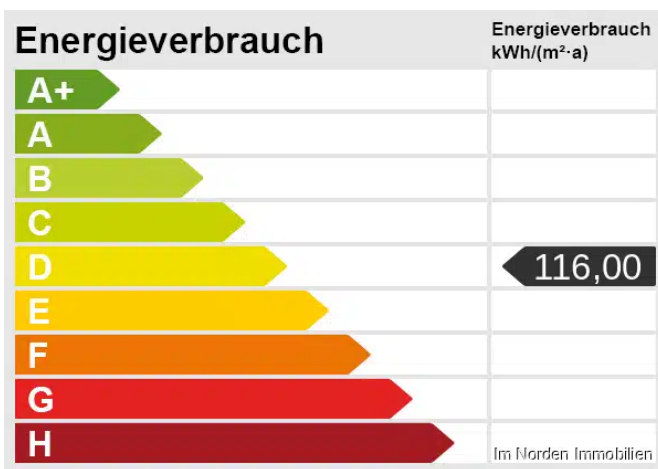




Lageplan



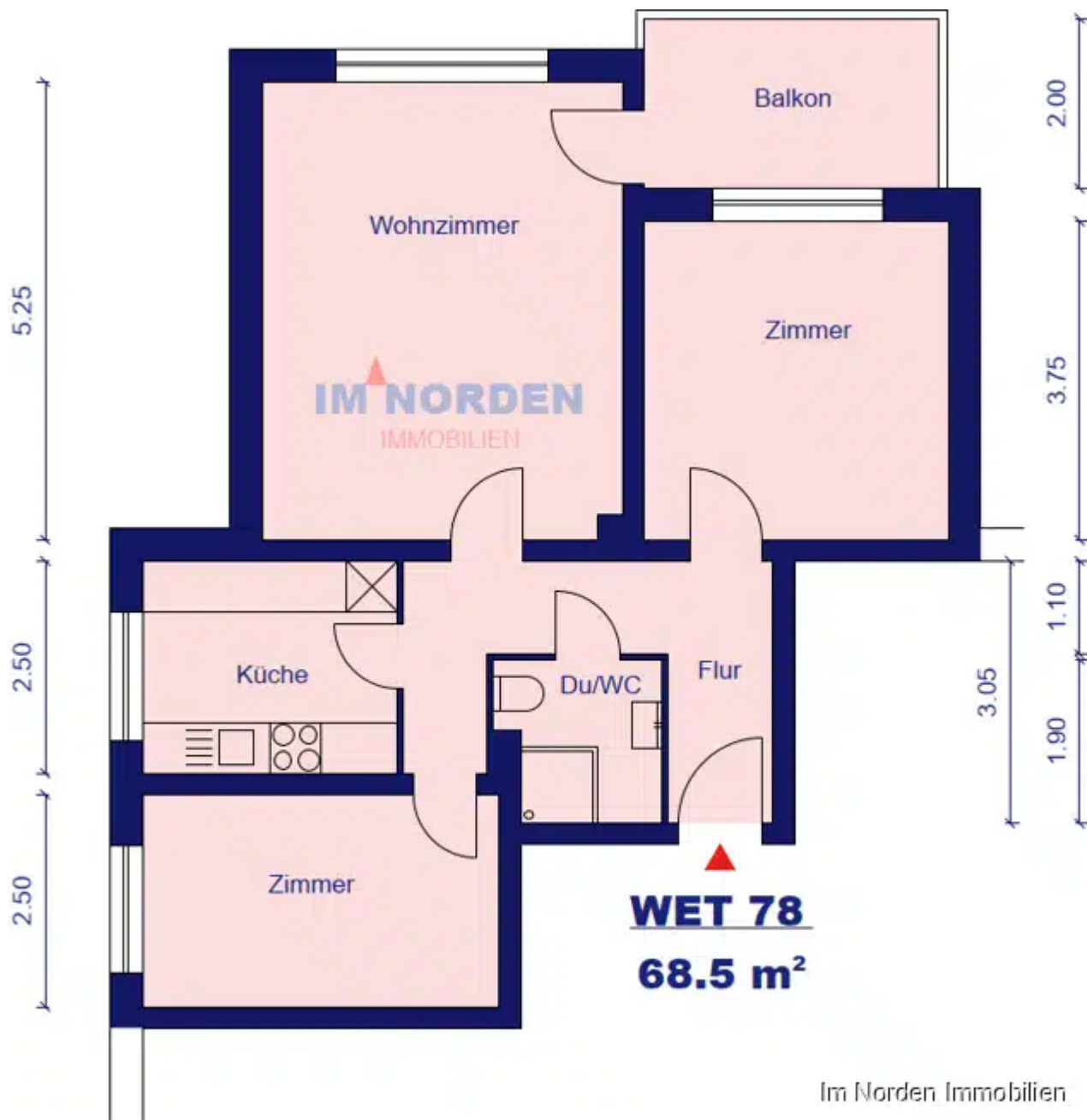
Lageplan



Energieskala



Grundriss



Grundriss WET 78



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	04521 79045-0
Telefon	0170 9050219
Fax	04521 79045029

