

# Freie 1,5 Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon in guter Lage von Lübeck

23562 Lübeck, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-103-23



Wohnfläche ca.: 42,50 m<sup>2</sup> – Zimmer: 1,5 – Kaufpreis: 99.000 EUR



## Freie 1,5 Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon in guter Lage von Lübeck

Objekt-ID	ETW-103-23
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Kahlhorststr. 34 23562 Lübeck
Gemarkung	St. Jürgen
Flur	5
Flurstück	30/15
Etagen im Haus	5
Wohnfläche ca.	42,50 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	5,60 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	6.000 m <sup>2</sup>
Zimmer	1,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger	Öl, Ergänzendes dezentrales Warmwasser
Baujahr	1973
Zustand	gepflegt
Tiefgaragenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Kabel-/Sat-TV, Personenaufzug
Käuferprovision	
Hausgeld	303,85 EUR
Kaufpreis	99.000 EUR



## Objektbeschreibung

Diese helle 1,5-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 1,5-Zimmerwohnung ist praktisch geschnitten und besticht durch Ihre Helligkeit.

Vom Flur erreichen Sie beide Zimmer und das Duschbad. Im Flur rechts ist eine Nische für eine mögliche Pantry-Küche, alle Anschlüsse sind vorhanden.

Die beiden Zimmer haben unterschiedliche Größen und sind gut geschnitten. Vom Wohnzimmer geht ein großer Balkon von ca. 5,6 m<sup>2</sup> ab, der den Blick auf die Umgebung und die nahegelegenen Bäume freigibt. Das Wohnzimmer selbst hat eine Größe von ca. 23 m<sup>2</sup> und ist an der einen Seite mit praktischen Einbauschränken ausgestattet. Der Bodenbelag ist Parkett.

Das kleine Zimmer hat eine Größe von ca. 6 m<sup>2</sup>, es liegt ein älterer Teppichboden als Bodenbelag aus.

Das innenliegende Bad ist mit einer Dusche, WC und Waschbecken eingerichtet.

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 in der Tiefgarage.

Nun zu den Zahlen, Daten, Fakten:

Das monatliche Hausgeld beträgt 303,85 €, darin enthalten ist eine Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 117,50 € und der Erbbauzins mit zurzeit ca. 61 €. 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/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Balkon, gepflegte Wohnanlage, innenstadtnah, Tiefgaragenstellplatz



## Energieausweis

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



## Objektfotos



Blick zur Wohnung



Hauseingang Kahlhorstr. 34



Blick vom Parkdeck



Blick vom Parkdeck auf die Wohnanlage





Hauseingang, Briefkastenanlage



Fahrstuhl



Wohnzimmer



Balkon



Balkon



Wohnzimmer, Blick zu den Einbauschränken





kleines Zimmer



Flur, Blick zur möglichen Pantry



Flur, Blick zur Eingangstür



Duschbad





gemeinschaftlicher Waschkeller



Zufahrt Tiefgarage

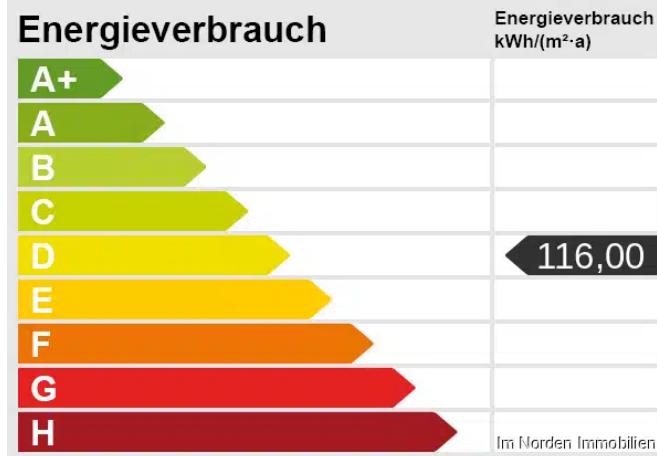


Tiefgarage

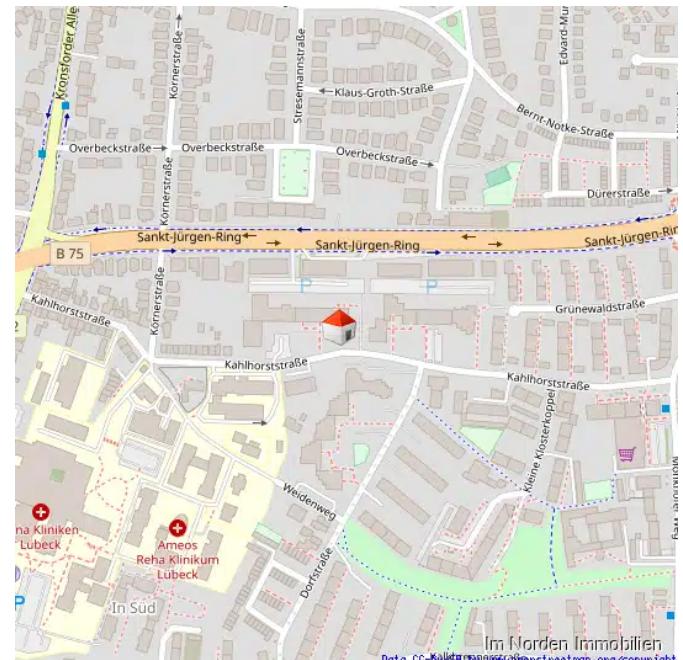


Stellplatz in der Tiefgarage

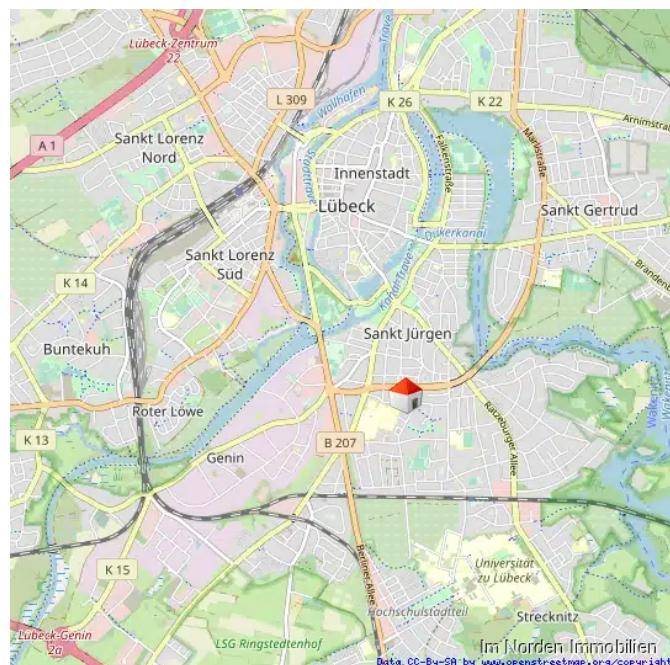




Energieskala



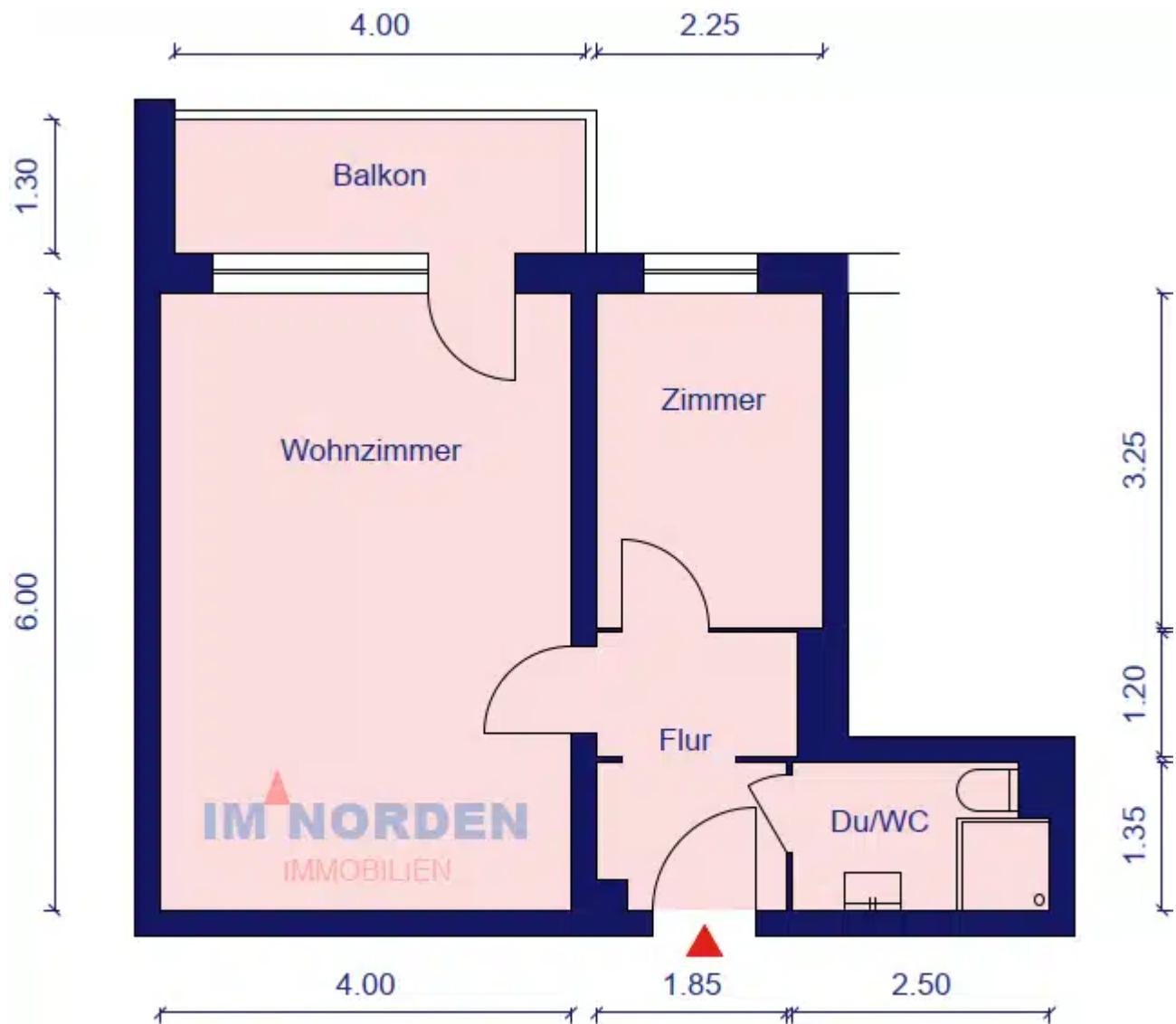
Lageplan



Lageplan



## Grundriss



Grundriss WET 79



## 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

