Freie 3-Zimmer Eigentumswohnung mit Blick zur Wakenitz

23566 Lübeck, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-147-26



Wohnfläche ca.: **82,10 m²** – Gesamtfläche ca.: **82,10 m²** – Zimmer: **3** – Kaufpreis: **220.000 EUR**

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

Freie 3-Zimmer Eigentumswohnung mit Blick zur Wakenitz

Objekt-ID	ETW-147-26
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Marlistraße 11 23566 Lübeck
Gemarkung	St. Gertrud
Flur	10
Flurstück	250/3
Etage	2
Etagen im Haus	3
Wohneinheiten	12
Wohnfläche ca.	82,10 m²
Gesamtfläche ca.	82,10 m²
Grundstück ca.	992 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung, Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Breitbandzugang	GLASFASER 0 Mbit/s
Baujahr	1956
Zustand	gepflegt
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Breitbandzugang, Einbauküche, GLASFASER, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. der ges. MwSt.
Hausgeld	307,00 EUR

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

Kaufpreis	220.000 EUR

Objektbeschreibung

Diese schöne, gut geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung überzeugt mit einem besonderen Ausblick: Vom Balkon und aus zwei Zimmern genießen Sie einen bemerkenswerten Blick auf die Wakenitz und die Lübecker Altstadt.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, das etwa 1956 in massiver Bauweise errichtet wurde. Insgesamt zwölf Wohneinheiten verteilen sich auf zwei Hauseingänge.

Der durchdachte Grundriss bietet Singles und Paaren ein angenehmes Zuhause. Auch eine kleine Familie mit einem Kind findet hier passende Räumlichkeiten.

Die Wohnung wird bezugsfrei übergeben und eröffnet Ihnen damit beide Möglichkeiten: Sie können selbst einziehen oder die Immobilie als Kapitalanlage vermieten. Dank des guten Renovierungszustands ist ein Einzug ohne größeren Aufwand möglich.

Gerne stellen wir Ihnen diese attraktive Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung vor. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

Ausstattung

Über das gepflegte Treppenhaus gelangen Sie zur angebotenen Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss. Hinter der Wohnungstür empfängt Sie ein geräumiger Flur, von dem aus alle Zimmer zugänglich sind.

Gleich rechts befindet sich die Küche. Sie ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die über alle notwendigen Elektrogeräte verfügt. Hier ist auch die Gas-Brennwerttherme aus dem Jahr 2006 untergebracht.

Das darauffolgende, nahezu quadratisch geschnittene Zimmer lässt sich gut als Schlaf- oder Kinderzimmer nutzen.

Am Ende des Flurs, gegenüber der Wohnungstür, liegt das modernisierte Badezimmer. Die Badewanne verfügt über eine gläserne Abtrennung und kann somit auch komfortabel zum Duschen genutzt werden. Ein Waschtisch mit praktischem Unterschrank bietet Platz für Badutensilien.

Auf der linken Seite des Flurs liegen zwei großzügige, helle Zimmer, die durch eine innenliegende Schiebetür miteinander verbunden sind. Von einem der beiden Räume haben Sie Zugang zum Balkon. Dieser bietet ausreichend Platz für einen Tisch und mindestens zwei Sitzplätze – ideal, um im Freien zu frühstücken oder den Tag mit einem schönen Blick auf die Wakenitz und die Lübecker Altstadt ausklingen zu lassen.

Ein kleiner Abstellraum rundet das Platzangebot innerhalb der Wohnung ab.

Zusätzlicher Stauraum steht Ihnen in einem Bodenraum sowie einem abschließbaren Kellerraum zur Verfügung. Darüber hinaus befinden sich im Keller gemeinschaftlich nutzbare Abstell- und Trockenräume.

Öffentliche Parkmöglichkeiten finden Sie direkt vor und neben dem Haus.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2026 sieht ein monatliches Hausgeld von 307 € vor. Darin ist eine Zuführung zur Instandhaltungsrücklage von 103 € enthalten. Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft mit insgesamt zwölf Wohnungen belief sich zum Jahresende 2025 auf rund 118.000 €. Auf die angebotene Wohnung entfällt davon rechnerisch ein Anteil von etwa 13.600 €.

Die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen liegen uns vor und werden Ihnen bei Interesse gerne zur Verfügung gestellt. Die Eigentümergemeinschaft hat beschlossen, einen individuellen Sanierungsfahrplan erstellen zu lassen. Nach dessen Fertigstellung soll über das weitere Vorgehen abgestimmt werden.

Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht
eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de
Tel. 00491709050219

Anfrage.

Lage

Die Wohnung liegt im gewachsenen Lübecker Stadtbezirk Marli im Stadtteil St. Gertrud, nur wenige Gehminuten vom Ufer der Wakenitz entfernt. Der nahe Drägerpark mit dem Naturbad Marli bietet im Sommer Badestrand, Liegewiesen sowie Kanu- und SUP-Verleih mit Blick auf die Türme der Altstadt.

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 8.11.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 127.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Balkon, modernisiertes Bad, nicht vermietet, stadtnahe Lage, guter Zustand

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	08.11.2027
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1956
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	127,40 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	D

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

Objektfotos



Frontansicht der Wohnung



Westansicht der Wohnung



Ostansicht der Wohnung



Hauseingang

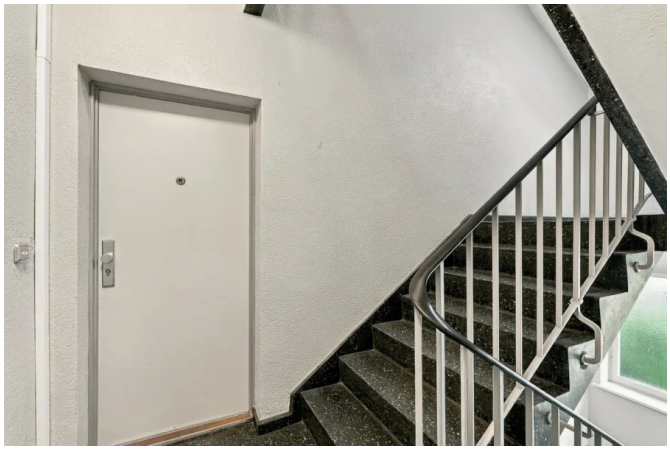
Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219



Treppenhaus



Treppenhaus Blick Richtung Wohnungseingang



Flur Blick Richtung Wohnungseingang



Küche



Schlafzimmer



Flur Blick Richtung Badezimmer

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219



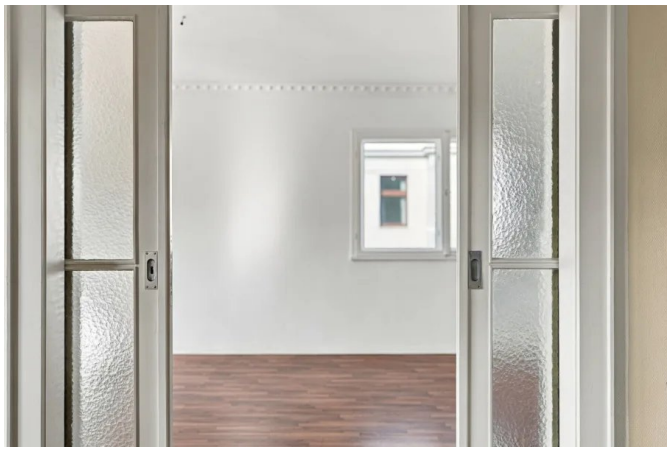
Eingang des Badezimmers



Badezimmer



Esszimmer



Durchgang zwischen Ess- und Wohnzimmer



Wohnzimmer

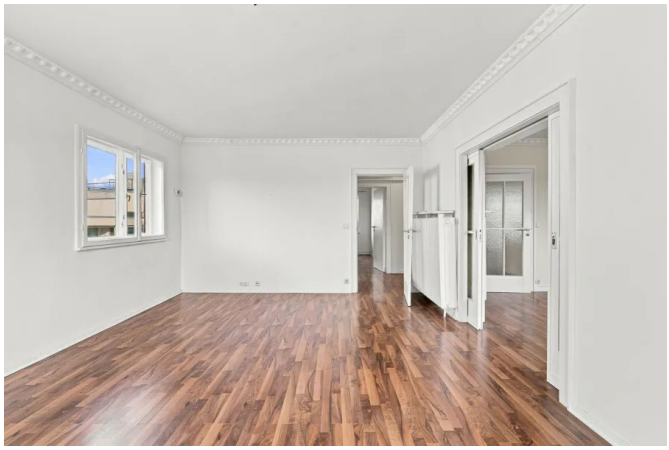


Wohnzimmer Blick Richtung Balkon

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219



Wohnzimmer Bick Richtung Flur



Balkon Blick Richtung Wakenitz



Balkon Blick Richtung Wohnzimmer

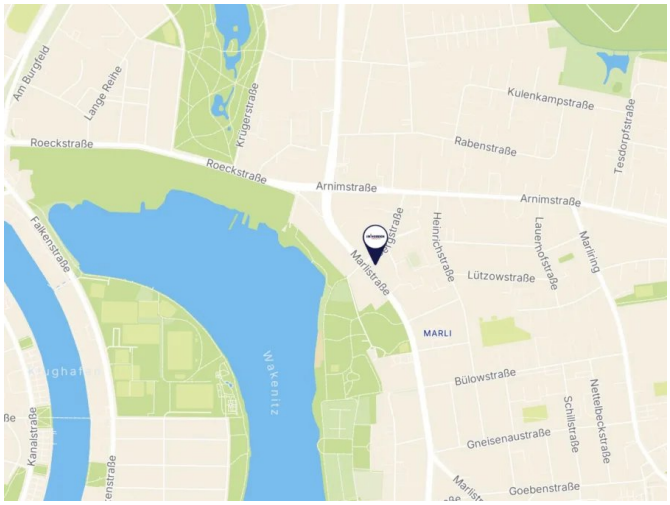


Ausblick aus dem Wohnzimmer

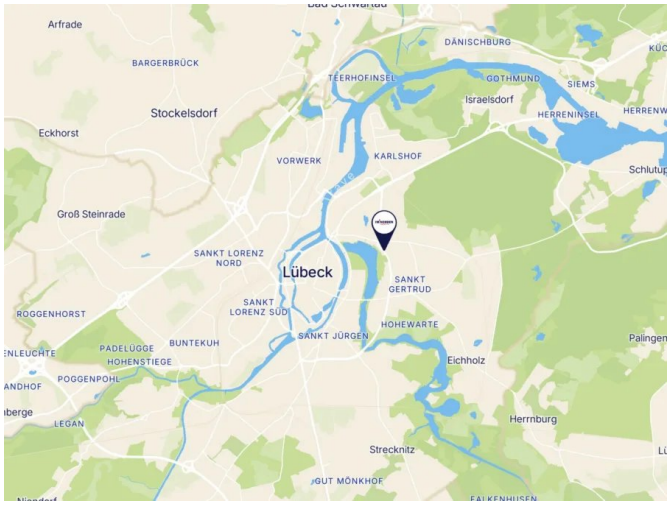
Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

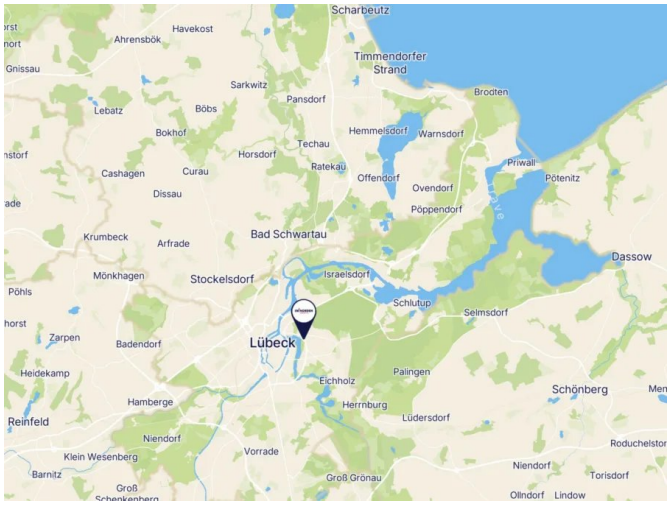
Tel. 00491709050219



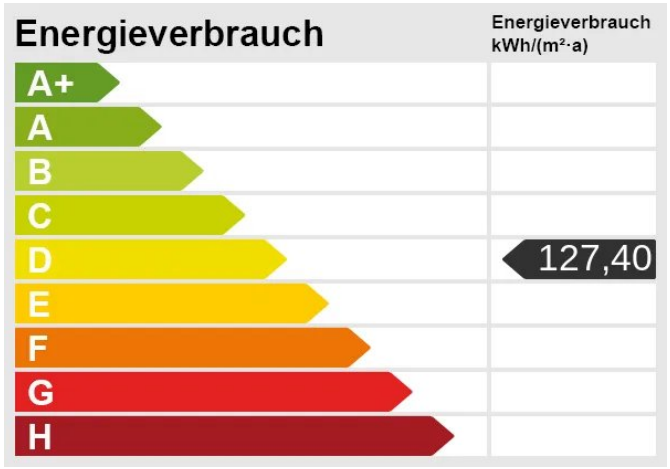
Lageplan



Lageplan



Lageplan



Energieskala

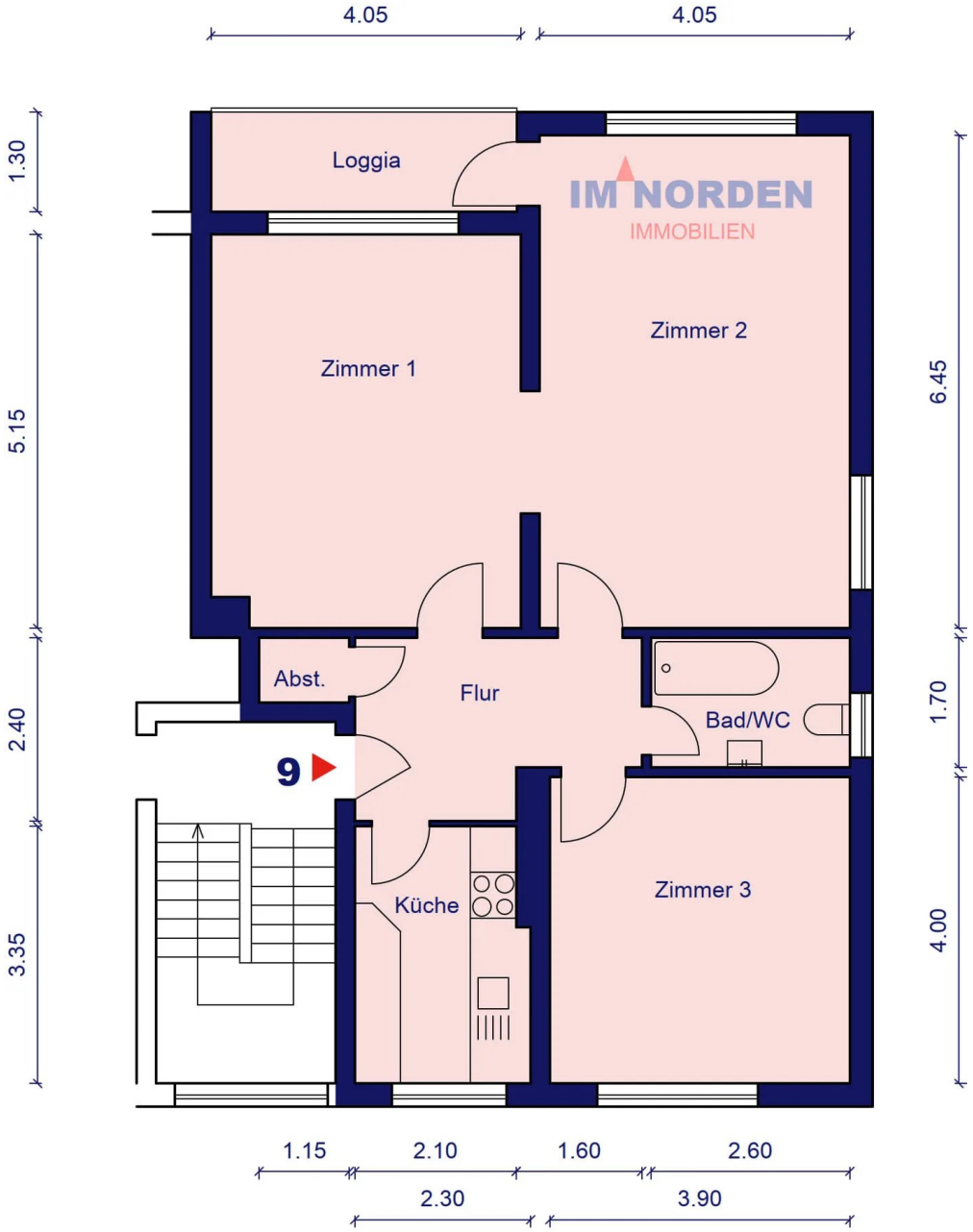
Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

IM NORDEN
IMMOBILIEN

Grundriss



WET Nr. 9

82.1 m²

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

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



Impressum

IM NORDEN IMMOBILIEN GMBH
Vertretungsberechtigte Geschäftsführer
Eberhard Rupprecht | Martin Ohm

Anschrift
Plöner Strasse 56 | 23701 Eutin

Kontaktdaten
Telefon: +49 (0)4521 / 79045–0
Fax: +49 (0)4521 / 79045–29
E-Mail: info@im-norden-immobilien.de
Internet: http://www.im-norden-immobilien.de

Registergericht
Amtsgericht Lübeck | HRB 12501

USt-IdNr.: DE 286875817

Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch den Bürgermeister der Stadt Eutin.

Zuständige Aufsichtsbehörde
IHK zu Lübeck
Fackenburger Allee 2 | 23554 Lübeck