

Lübeck – Sankt Jürgen

# Schöne 2-Zimmerwohnung mit sonnigem Balkon & Aufzug auf Erbpachtgrundstück

Objektnummer: 24091015



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 135.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24091015	Kaufpreis	135.000 EUR
Wohnfläche	ca. 61 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1973		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	116.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.09.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

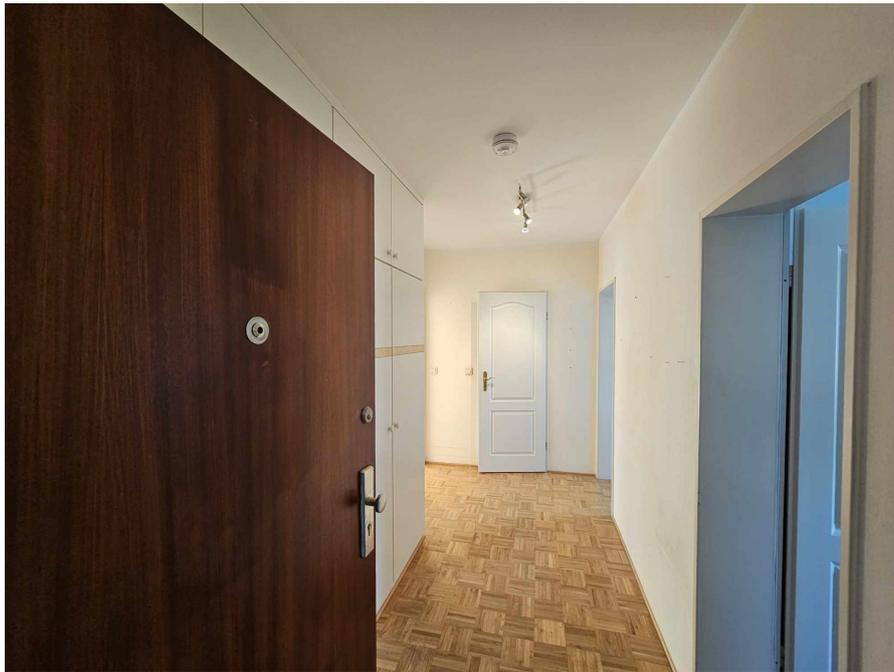
Objektnummer: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## Die Immobilie



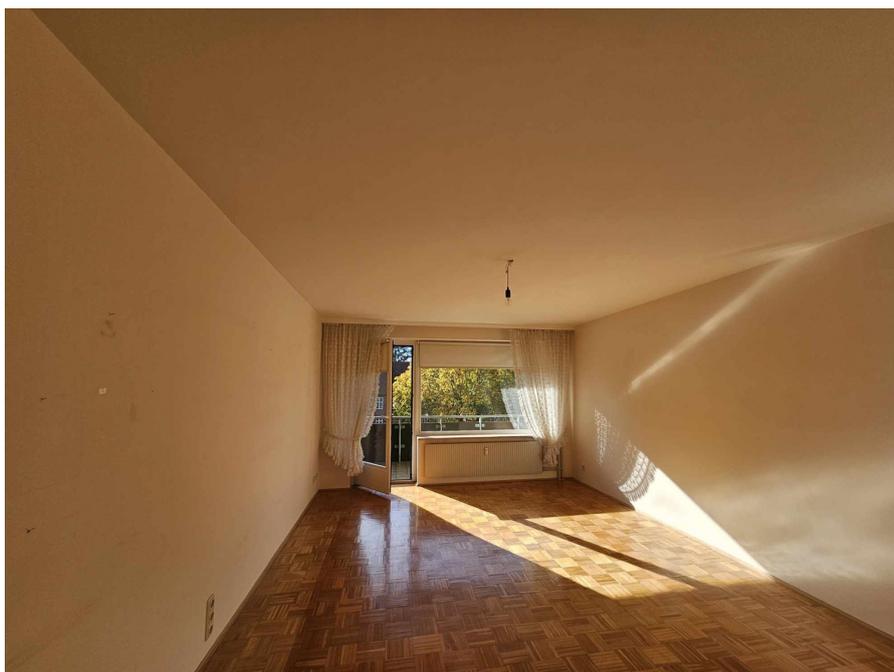
Objektnummer: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## Die Immobilie



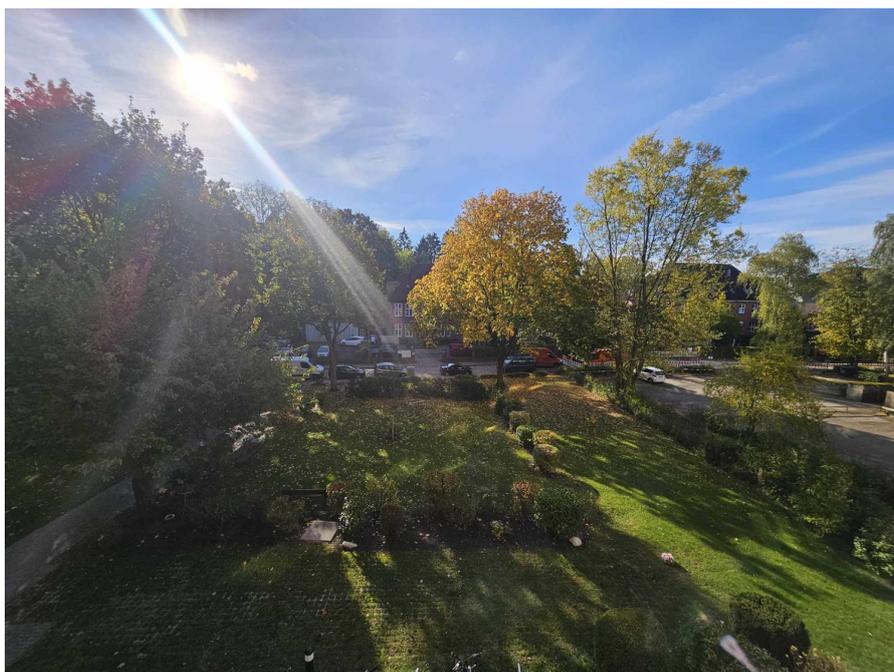
Objektnummer: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## Ein erster Eindruck

Diese gut geschnittene Wohnung befindet sich in der zweiten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 21 Einheiten, das 1970 erbaut wurde. Die Wohnfläche von ca. 58,5 m<sup>2</sup> (ohne Balkon) bietet Ihnen durchdachte Räumlichkeiten, die sich optimal für Singles oder Paare eignen. Aufgeteilt ist die Wohnung in zwei Zimmer, darunter ein geräumiges Schlafzimmer und ein angenehmes Wohnzimmer, das Zugang zu einem Balkon bietet. Beim Betreten der Wohnung befinden Sie sich im geräumigen Flur, der einen praktischen Allzweck-Einbauschrank aufweist und von dem aus rechter Hand zunächst die Küche und dann das Schlafzimmer abgehen. Zur Stirnseite befindet sich das innenliegende Bad mit Dusche und insgesamt in renovierter, moderner Optik. Zur Linken befindet sich das sonnenverwöhnte Wohnzimmer mit Balkon. Praktische Details wie ein Einbauschrank im Flur sorgen für ausreichend Stauraum und ermöglichen somit eine aufgeräumte Wohnumgebung. Zusätzlicher Stauraum findet sich in einem eigenen Kellerabteil. Im Gebäude steht ein komfortabler Waschmaschinen- und Trocknerraum zur allgemeinen Nutzung im Kellergeschoss zur Verfügung, allerdings waren die eigenen Geräte (Waschmaschine & Trockner) bislang in der Küche untergebracht, wodurch eine Geschirrspülmaschine fehlt. Dies lässt sich aber auch kinderleicht ändern. Die Wohnung ist Teil einer sorgfältig verwalteten Anlage, die auf einem Erbpachtgrundstück erbaut wurde. Ein weiterhin hohes Rücklagenkonto unterstreicht die langfristige Stabilität und die kontinuierliche Pflege der Gemeinschaftsanlage. Der Zugang zur Wohnung wird durch einen modernen Aufzug erleichtert, der 2017 installiert wurde. Für Ihren PKW steht ein eigener Außenstellplatz bereit. Fahrradabstellmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden, was Ihnen Flexibilität im städtischen Umfeld gewährleistet. Die Holzfenster, die im Zeitraum 2006, 2016 und 2018 erneuert wurden, tragen zur Energieeffizienz und einem angenehmen Raumklima bei. Darüber hinaus wurde das Dach des Gebäudes 2022 inklusive Dämmung erneuert, was einen weiteren Beitrag zur Energieeinsparung leistet. Die Immobilie befindet sich in einer beliebten Lage und ist der perfekte Ausgangspunkt für diverse Unternehmungen. Die Verkehrsanbindung und Infrastruktur sind als gut zu bezeichnen, was den täglichen Bedarf und die Freizeitgestaltung unkompliziert macht. Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese interessante Immobilie näher kennenzulernen und einen persönlichen Eindruck vor Ort zu gewinnen.

Objektnummer: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## Ausstattung und Details

- \* Baujahr 1970
- \* ca. 58,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Balkon)
- \* 2. Etage
- \* 2 Zimmer mit Balkon
- \* 1 PKW - Außenstellplatz
- \* Gebäude mit 6 Etage, 21 Einheiten insgesamt
- \* Aufzug aus 2017
- \* Tiefgarage
- \* Fahrradabstellraum
- \* eigenes Kellerabteil
- \* Waschmaschine & Trockerraum im Keller für die Allgemeinheit
- \* Erbpachtgrundstück
- \* Holzfenster aus 2006, 2016 und 2018
- \* gepflegtes Stäbchenparkett
- \* innenliegendes Bad mit Dusche, renoviert 2012
- \* Einbauküche aus 2017
- \* Markise am Wohnzimmerfenster / Balkon
- \* praktischer Einbauschränk im Flur für Garderobe, Reinigungsmittel, Bügelbrett & Co.
- \* Dach aus 2022 inkl. Dämmung
- \* privater Erbpachtgeber
- \* renommierte Hausverwaltung
- \* hohes Rücklagenkonto
- \* insgesamt gepflegte Anlage

Objektnummer: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## Alles zum Standort

Die Kahlhorststraße befindet sich im Stadtteil St. Jürgen in Lübeck, einer ruhigen Wohngegend. Die Straße ist von gepflegten Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern geprägt, die eine familiäre Atmosphäre schaffen. St. Jürgen ist bekannt für seine grünen Flächen und Parks, die in der Nähe der Kahlhorststraße zu finden sind, wie zum Beispiel der nahegelegene Stadtpark, der ideale Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut: Die Kahlhorststraße ist leicht erreichbar und in der Umgebung verkehren mehrere Buslinien, die eine schnelle Verbindung zur Lübecker Innenstadt und zu anderen Stadtteilen gewährleisten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Die Innenstadt ist zu Fuß in Kürze erreichbar, was besonders zur Weihnachtszeit einen Vorteil bietet - der Lübecker Weihnachtsmarkt ist immer einen Besuch wert! Insgesamt bietet diese Wohnlage in St. Jürgen eine harmonische Kombination aus Ruhe, Natur und urbaner Lebensqualität.

Objektnummer: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## Weitere Informationen

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 2002. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Claus

---

Lübecker Straße 1 Bad Schwartau  
E-Mail: [bad.schwartau@von-poll.com](mailto:bad.schwartau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)