

Lübeck – Sankt Jürgen

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

CODE DU BIEN: 24091015



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

PRIX D'ACHAT: 135.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 61 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24091015
Surface habitable	ca. 61 m <sup>2</sup>
Etage	2
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1973
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	135.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	116.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.09.2027	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## La propriété



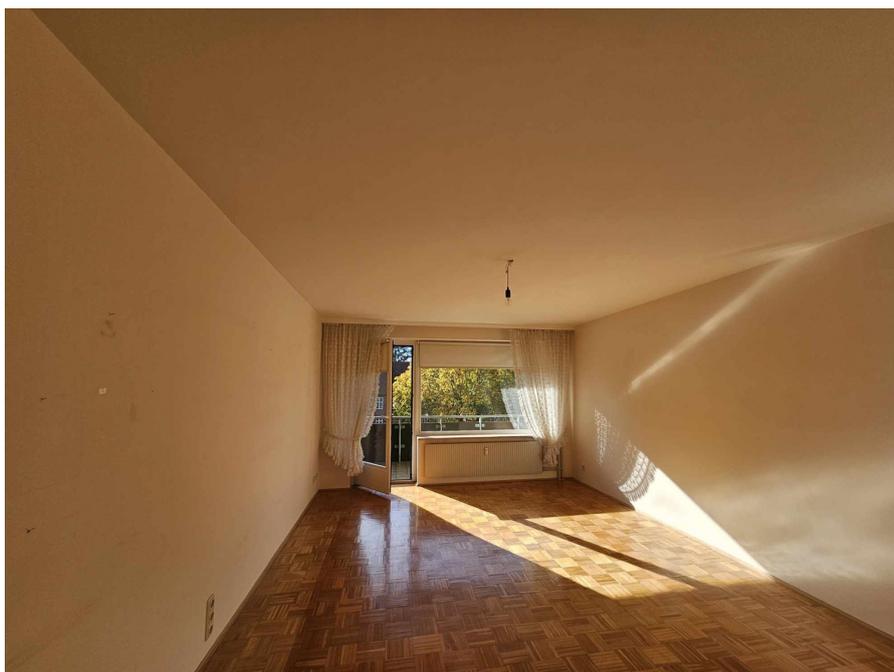
CODE DU BIEN: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## La propriété



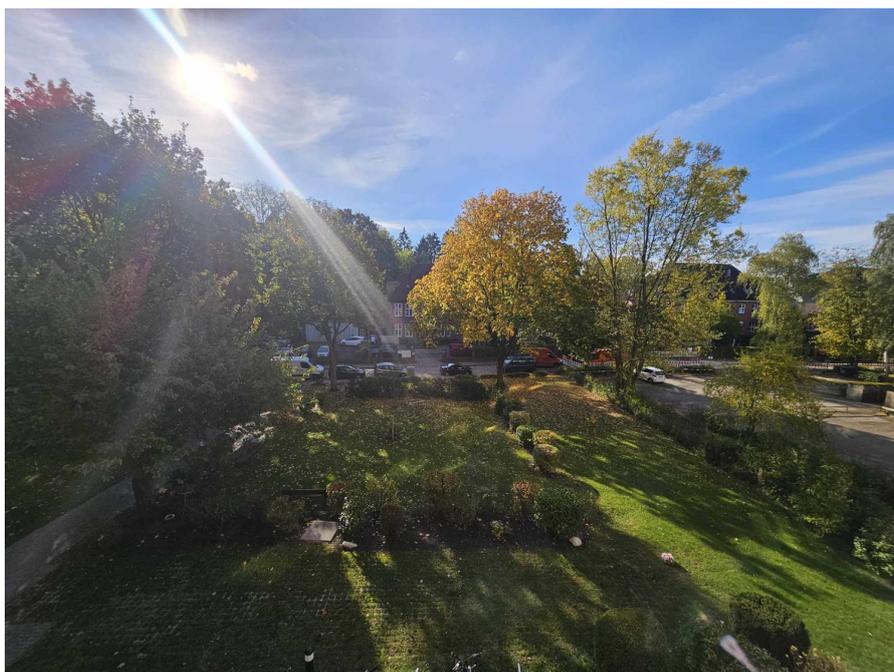
CODE DU BIEN: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen**

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## Détails des commodités

- \* 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 & Trocknerraum im Keller für die Allgemeinheit
- \* Erbpachtgrundstück (bis 2072)
- \* Hausgeld 487€ (davon 87€ Erbpacht)
- \* 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

**CODE DU BIEN: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen**

## Tout sur l'emplacement

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. 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.

CODE DU BIEN: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)