

Lübeck – Sankt Jürgen

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

CODICE OGGETTO: 24091015



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

PREZZO D'ACQUISTO: 135.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 61 m<sup>2</sup> • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## A colpo d'occhio

CODICE	24091015	Prezzo d'acquisto	135.000 EUR
OGGETTO		Appartamento	Piano
Superficie netta	ca. 61 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piano	2	Stato dell'immobile	Curato
Vani	2	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Camere da letto	1		
Bagni	1		
Anno di costruzione	1973		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

CODICE OGGETTO: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	116.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.09.2027	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

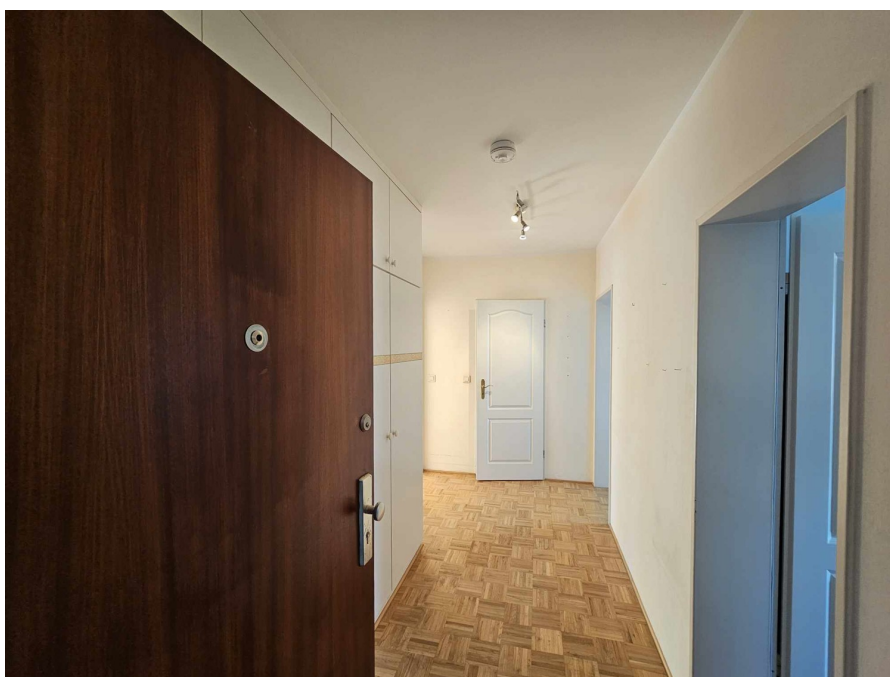
CODICE OGGETTO: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## La proprietà



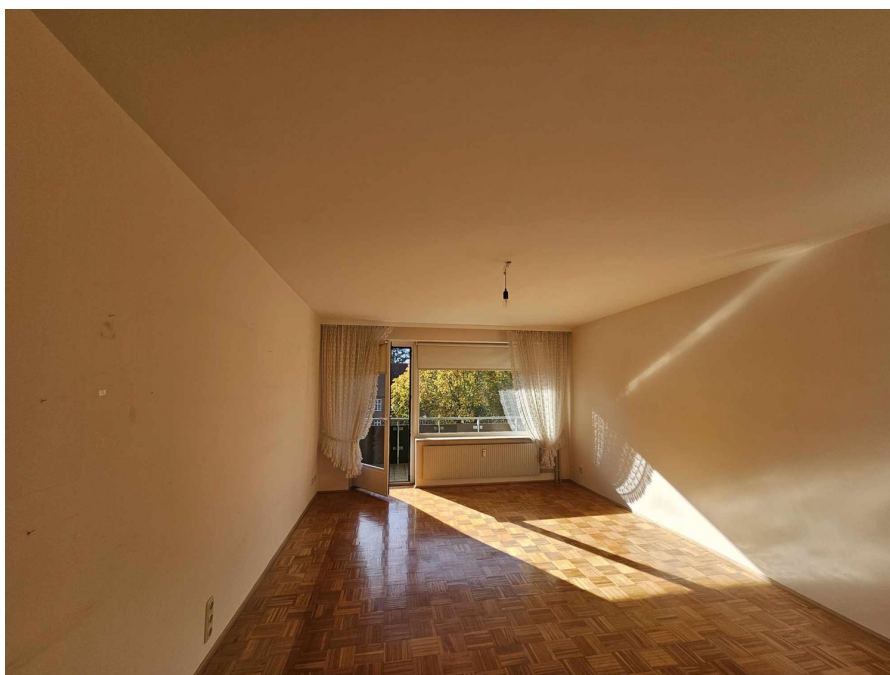
CODICE OGGETTO: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

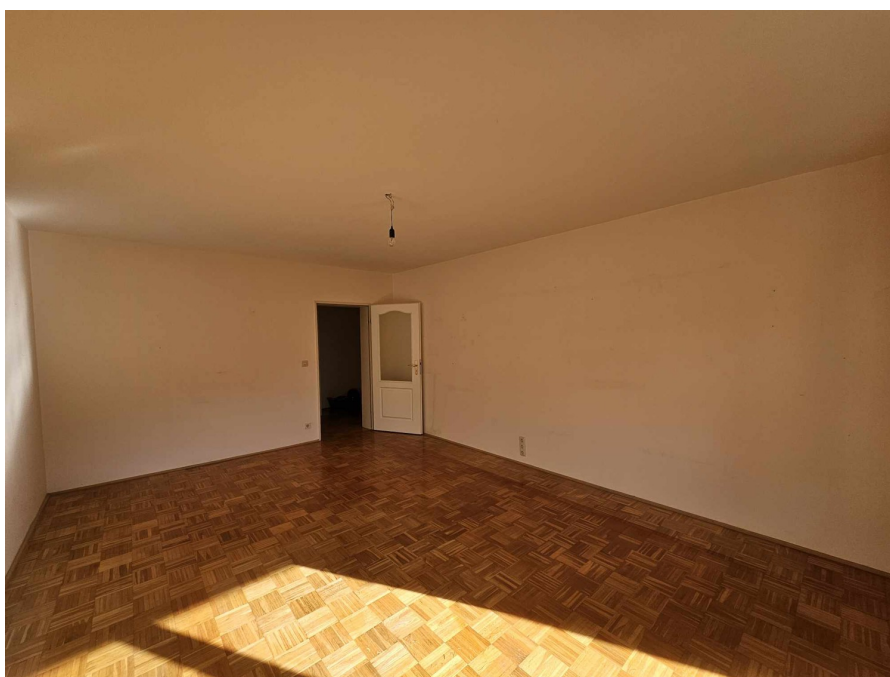
## La proprietà





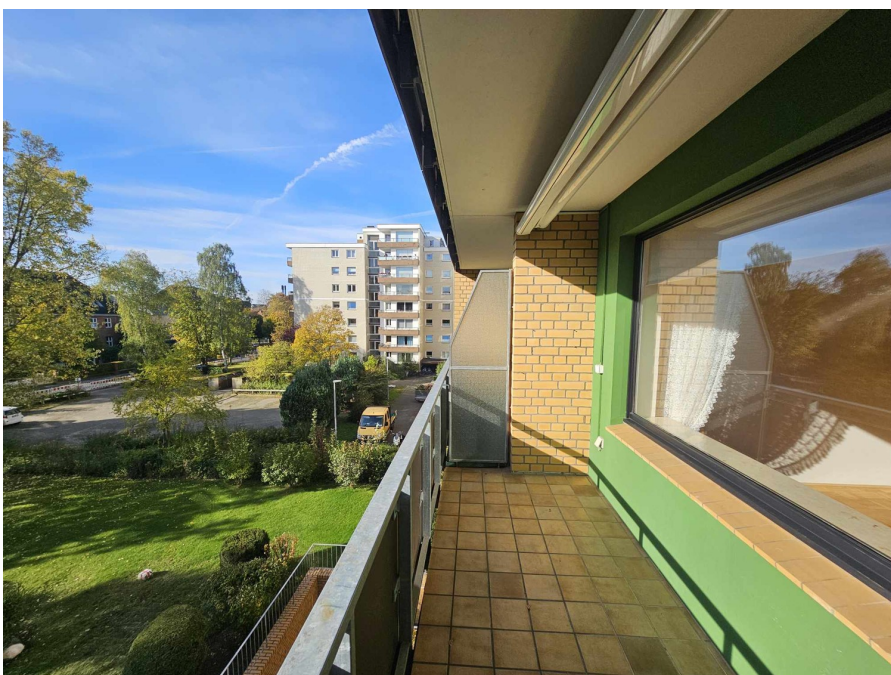
CODICE OGGETTO: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## La proprietà



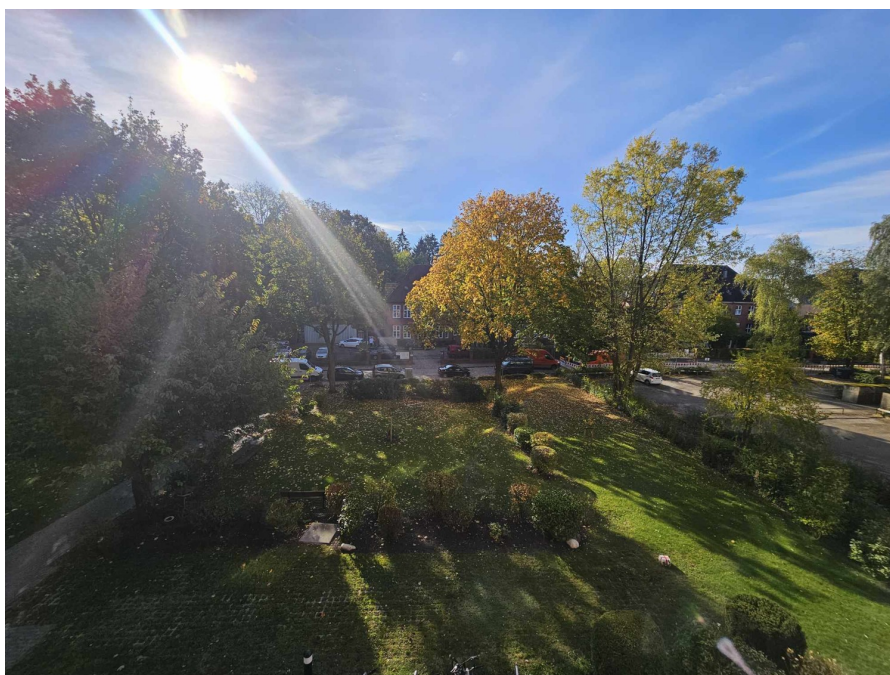
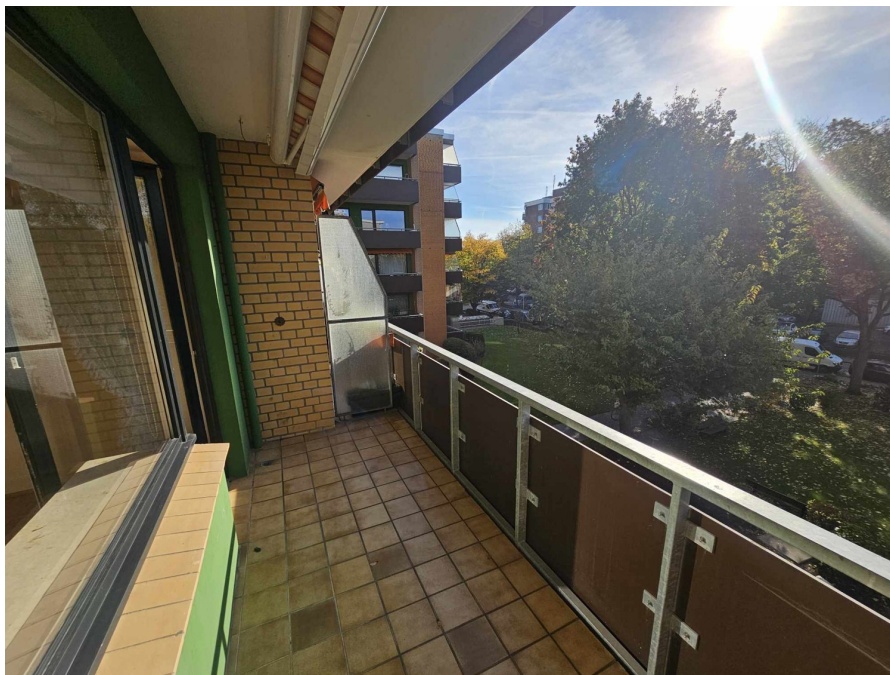
CODICE OGGETTO: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen**

## Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## Dettagli dei servizi

- \* 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

**CODICE OGGETTO: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen**

## Ulteriori informazioni

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.



CODICE OGGETTO: 24091015 - 23562 Lübeck – Sankt Jürgen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)