

Lübeck - Sankt Gertrud

Vermietete 2-Zimmer-Wohnung in Lübeck-St. Gertrud – stadtnah und gut geschnitten

Número de propiedad: 26169013



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 115.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 37,95 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 26169013 - 23566 Lübeck - Sankt Gertrud

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26169013 - 23566 Lübeck - Sankt Gertrud

De un vistazo

Número de propiedad	26169013
Superficie habitable	ca. 37,95 m ²
Piso	2
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1936

Precio de compra	115.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2016
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Superficie alquilable	ca. 37 m ²
Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 26169013 - 23566 Lübeck - Sankt Gertrud

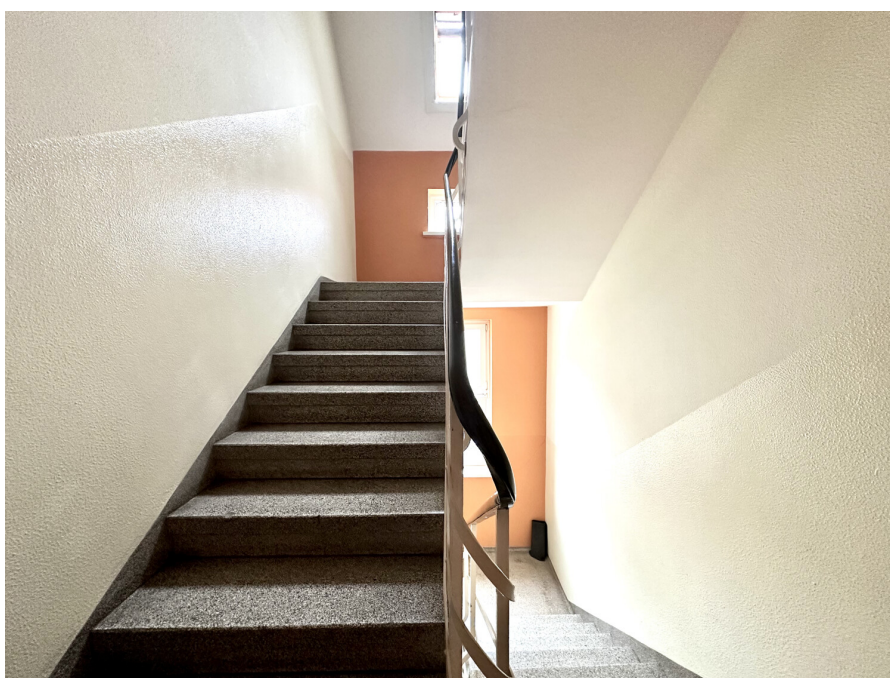
Datos energéticos

Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	21.11.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	177.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1935

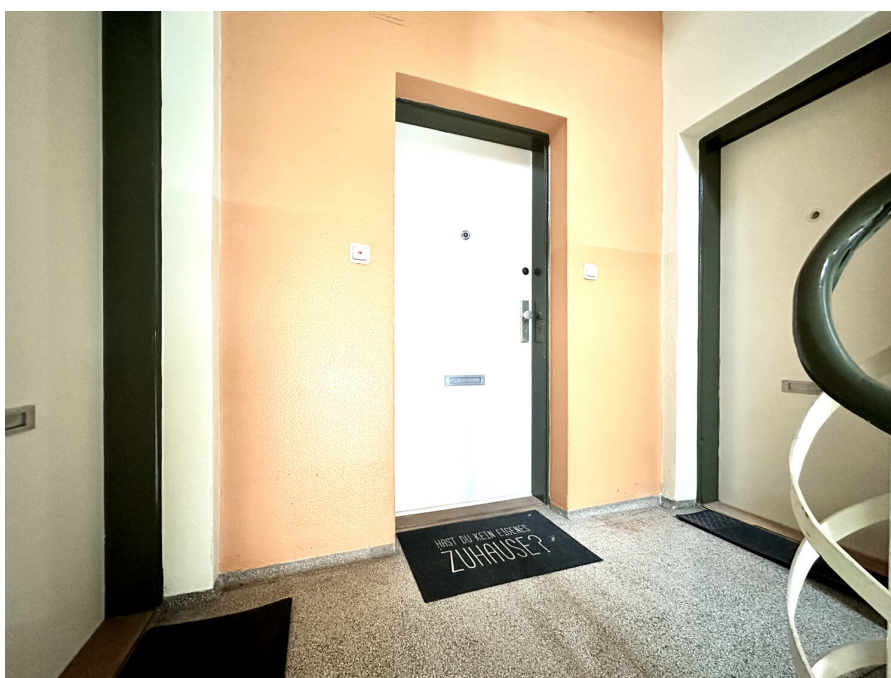
Número de propiedad: 26169013 - 23566 Lübeck - Sankt Gertrud

La propiedad



Número de propiedad: 26169013 - 23566 Lübeck - Sankt Gertrud

La propiedad



Número de propiedad: 26169013 - 23566 Lübeck - Sankt Gertrud

La propiedad



Número de propiedad: 26169013 - 23566 Lübeck - Sankt Gertrud

La propiedad



Número de propiedad: 26169013 - 23566 Lübeck - Sankt Gertrud

Una primera impresión

In gefragter Wohnlage von Lübeck-St. Gertrud präsentiert sich diese vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Auf ca. 38 m² Wohnfläche bietet die Wohnung eine klare, gut nutzbare Aufteilung mit separatem Wohn- und Schlafbereich, eigener Küche sowie einem Badezimmer mit Fenster.

Das Gebäude wurde ca. 1936 errichtet und umfasst insgesamt 10 Wohneinheiten. Die überschaubare Größe des Hauses, das gewachsene Wohnumfeld und die gute Infrastruktur machen die Immobilie insbesondere für Kapitalanleger interessant, die eine vermietete Wohnung in einer etablierten Lübecker Lage suchen.

Der Grundriss ist kompakt und zugleich funktional gestaltet. Der Wohnbereich bietet Platz für eine gemütliche Wohn- und Esssituation, während das separat angeordnete Schlafzimmer einen angenehmen Rückzugsort bildet. Die Küche ist als eigener Raum ausgeführt und ermöglicht dadurch eine klare Trennung der Wohnbereiche. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und profitiert somit von natürlichem Tageslicht sowie einer guten Belüftungsmöglichkeit.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, einfachen Ausstattungszustand. Im Jahr 2016 wurde sie für eigene Zwecke modernisiert, wodurch der heutige Ausstattungsstandard geprägt ist. Ein zugeordnetes Kellerabteil ergänzt das Raumangebot und bietet zusätzlichen Stauraum für Vorräte, Haushaltsgegenstände oder saisonale Dinge.

Die Wohnung ist seit 2024 an ein solides Pärchen vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt derzeit 425,00 €. Gemäß Staffelmietvertrag erhöht sich diese zum 01.11.2026 auf 450,00 € monatlich.

Die Nettelbeckstraße befindet sich im beliebten und etablierten Stadtteil Lübeck-St. Gertrud. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister, medizinische Versorgung sowie der öffentliche Nahverkehr sind bequem erreichbar und gewährleisten eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Die kompakte Wohnfläche, die funktionale Raumaufteilung und die gefragte Lage bieten attraktive Voraussetzungen für eine langfristig orientierte Kapitalanlage mit guter Vermietbarkeit.

Hinweis: Aus Rücksicht auf die Mieter werden die Innenaufnahmen im Online-Exposé bewusst zurückhalten verwendet.

Für weitere ausführliche Informationen füllen Sie bitte das Formular der Anzeige aus. Wir senden Ihnen anschließend das Exposé gerne zu.

Número de propiedad: 26169013 - 23566 Lübeck - Sankt Gertrud

Detalles de los servicios

Immobilie

- * Vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung
- * Wohnfläche: ca. 37,95 m²
- * im 2. OG eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten
- * Baujahr des Gebäudes laut Unterlagen: 1935/1936
- * Gute Nahversorgung und kurze Wege im Alltag

Vermietung & Wirtschaftlichkeit

- * Unbefristet vermietet seit 20.10.2024
- * Nettokaltmiete: 425 € mtl., ab 01.11.2026 450 € mtl. gemäß Staffelmietvertrag
- * Hausgeld: ca. 271 € mtl., davon ca. 36,60 € Rücklagenzuführung
- * WEG-Rücklage: ca. 501.700 € zum 31.12.2024

Aufteilung

- * Separater Wohn- und Schlafbereich
- * Separate Küche
- * Badezimmer mit Dusche und Fenster
- * Eigenes Kellerabteil

Zustand und Modernisierung

- * Renovierungsjahr laut Bewertungsunterlagen: 2016
- * Gepflegter, einfacher Ausstattungszustand

Energie

- * Beheizung über Erdgas
- * Energieausweis: Verbrauchsausweis
- * Endenergieverbrauch: 177 kWh/(m²·a)
- * Energieeffizienzklasse: F

Sonstiges

- * Aus Rücksicht auf die Mieter werden die Innenaufnahmen bewusst zurückhaltend verwendet.
- * Einzelne Fotos wurden KI-gestützt bearbeitet, ausschließlich um persönliche Gegenstände zu entfernen und die Privatsphäre zu schützen.

Número de propiedad: 26169013 - 23566 Lübeck - Sankt Gertrud

Todo sobre la ubicación

Die Nettelbeckstraße befindet sich in Lübeck-St. Gertrud, einem gewachsenen und beliebten Stadtteil östlich der Lübecker Altstadt. Die Lage zeichnet sich durch ein ruhiges Wohnumfeld, eine gute Nahversorgung und eine angenehme städtische Einbindung aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in kurzer Entfernung. Auch gastronomische Angebote, medizinische Versorgung, Apotheken sowie Freizeitmöglichkeiten sind im Umfeld vorhanden. Damit bietet die Lage eine hohe Alltagstauglichkeit für Mieterinnen und Mieter.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls komfortabel. Eine Bushaltestelle befindet sich in gut erreichbarer Nähe, sodass auch die Lübecker Innenstadt und weitere Stadtbereiche unkompliziert angebunden sind.

St. Gertrud zählt zu den etablierten Wohnlagen Lübecks und verbindet stadtnahes Wohnen mit einem ruhigen, nachbarschaftlich geprägten Umfeld. Für Kapitalanleger ist insbesondere die Kombination aus kompakter Wohnungsgröße, praktischer Aufteilung und guter infrastruktureller Einbindung interessant.

Número de propiedad: 26169013 - 23566 Lübeck - Sankt Gertrud

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Thorsten Claus

Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau

Tel.: +49 451 - 88 18 322 0

E-Mail: bad.schwartau@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com