

Lübeck - Sankt Gertrud

2-Zimmer Wohnung in Lübeck-St. Gertrud mit Balkon und besonderem Außenbezug

Número de propiedad: 26169011



PRECIO DE COMPRA: 205.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 58,62 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 26169011 - 23568 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: 26169011 - 23568 Lübeck - Sankt Gertrud

De un vistazo

Número de propiedad	26169011
Superficie habitable	ca. 58,62 m ²
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1974

Precio de compra	205.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26169011 - 23568 Lübeck - Sankt Gertrud

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	18.01.2031	Consumo de energía final	176.00 kWh/m²a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	F
		Año de construcción según el certificado energético	2002

Número de propiedad: 26169011 - 23568 Lübeck - Sankt Gertrud

La propiedad



Número de propiedad: 26169011 - 23568 Lübeck - Sankt Gertrud

La propiedad



Número de propiedad: 26169011 - 23568 Lübeck - Sankt Gertrud

La propiedad



Número de propiedad: 26169011 - 23568 Lübeck - Sankt Gertrud

La propiedad



Número de propiedad: 26169011 - 23568 Lübeck - Sankt Gertrud

La propiedad



Número de propiedad: 26169011 - 23568 Lübeck - Sankt Gertrud

La propiedad



Número de propiedad: 26169011 - 23568 Lübeck - Sankt Gertrud

La propiedad



Número de propiedad: 26169011 - 23568 Lübeck - Sankt Gertrud

Una primera impresión

In beliebter Wohnlage von Lübeck-St. Gertrud befindet sich diese gepflegte Hochparterre-Wohnung mit zwei Zimmern, einer klaren Raumaufteilung und einem angenehmen Bezug ins Grüne.

Der Eingangsbereich wirkt hell und freundlich. Helle Wandflächen, der Fliesenboden und die Glasbausteinwand geben diesem Bereich eine individuelle Note. Von hier aus sind die einzelnen Räume gut erreichbar; Wohnen, Schlafen, Küche und Bad sind funktional voneinander getrennt.

Das Wohnzimmer bietet Platz für eine Sofazone sowie einen Essbereich. Durch die breite Fensterfront entsteht eine helle, wohnliche Atmosphäre. Der abgeschliffene Holzboden fügt sich gut in den gepflegten Gesamteindruck ein. Vom Wohnzimmer aus besteht ein direkter Zugang auf den Balkon, der den Wohnbereich um einen geschützten Außenplatz ergänzt.

Vom Balkon führt ein separater Abgang in einen kleinen, abgegrenzten Gartenbereich. Nach vorliegenden Informationen ist dieser Gartenteil nicht als Sondereigentum im Wohnungsgrundbuch ausgewiesen und gehört somit rechtlich nicht ausschließlich zur Wohnung. Aufgrund seiner Lage und Anordnung kann er jedoch faktisch allein genutzt werden und ergänzt die Wohnung um einen schönen grünen Außenbereich.

Das Schlafzimmer ist hell, ruhig gelegen und gut geschnitten. Es bietet Platz für ein Doppelbett sowie ergänzende Möblierung und eignet sich als angenehmer Rückzugsort.

In den Jahren 2019/2020 wurde die Wohnung in wesentlichen Bereichen modernisiert und seitdem nur sehr sporadisch genutzt. Sie präsentiert sich entsprechend in einem gepflegten Gesamtzustand und eignet sich für Käufer, die eine gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und praktischem Außenbezug in Lübeck-St. Gertrud suchen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und verschaffen Sie sich persönlich einen Eindruck von den Vorzügen dieser Immobilie.

Einen ersten Eindruck mittels virtuellen Rundgang erhalten Sie hier:
<https://tour.ogulo.com/XaZq>

Número de propiedad: 26169011 - 23568 Lübeck - Sankt Gertrud

Detalles de los servicios

- * Hochparterre-Wohnung in Lübeck-St. Gertrud
- * ca. 58,62 m² Wohnfläche
- * 2 Zimmer mit klarer Raumaufteilung
- * Balkon mit direktem Zugang zu einem kleinen Gartenbereich (kein Sondereigentum!)
- * helles Schlafzimmer
- * Wohnzimmer mit abgeschliffenem Holzboden
- * gepflegter, wohnlicher Gesamteindruck
- * Sonnenschutz vorhanden
- * separate, im Zuge der Modernisierung erweiterte Küche
- * Kühlschrank mit Gefrierfach
- * zusätzlicher neuer Gefrierschrank
- * neue Miele-Spülmaschine
- * neue Siemens-Waschmaschine
- * neuer Trockner
- * Umfangreiche Modernisierung in 2019/2020
- * Teile der Badeinrichtung erneuert
- * Elektroanlage in der Wohnung erneuert
- * WLAN installiert
- * Wände, Decken, Türen und Einbauschränk frisch gestrichen
- * Fußboden im Wohnzimmer abgeschliffen
- * Küche erweitert
- * eigener Kellerraum
- * gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- * gemeinschaftliche Fläche zur Wäschetrocknung

Número de propiedad: 26169011 - 23568 Lübeck - Sankt Gertrud

Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich im beliebten Lübecker Stadtteil St. Gertrud. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Wohnstruktur, gepflegten Mehrfamilienhäusern und einer angenehm ruhigen Atmosphäre. St. Gertrud zählt seit jeher zu den bevorzugten Wohnlagen der Hansestadt und verbindet stadtnahes Wohnen mit einem hohen Maß an Wohnqualität.

Die Lage spricht insbesondere Menschen an, die die Nähe zur Lübecker Innenstadt schätzen, zugleich aber Wert auf ein ruhigeres, grüneres Wohnumfeld legen. Die historische Altstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturellen Angeboten und der besonderen Lübecker Atmosphäre ist gut erreichbar. Gleichzeitig bietet St. Gertrud eine solide Infrastruktur für den Alltag.

Durch die Kombination aus etablierter Wohnlage, guter Erreichbarkeit und ruhigem Umfeld eignet sich die Wohnung sowohl als komfortables Zuhause für Eigennutzer als auch als werthaltige Immobilie für Kapitalanleger.

Número de propiedad: 26169011 - 23568 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