

Lübeck - Sankt Gertrud

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

*Número da propriedade: 26169011*



**PREÇO DE COMPRA: 205.000 EUR • ÁREA: ca. 58,62 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 26169011 - 23568 Lübeck - Sankt Gertrud**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26169011 - 23568 Lübeck - Sankt Gertrud

## Numa vista geral

|                       |                          |                             |                                                                           |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 26169011                 | Preço de compra             | 205.000 EUR                                                               |
| Área                  | ca. 58,62 m <sup>2</sup> | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos               | 2                        |                             |                                                                           |
| Quartos               | 1                        |                             |                                                                           |
| Casas de banho        | 1                        | Modernização / Reciclagem   | 2020                                                                      |
| Ano de construção     | 1974                     | Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
|                       |                          | Móveis                      | Cozinha embutida, Varanda                                                 |

Número da propriedade: 26169011 - 23568 Lübeck - Sankt Gertrud

## Dados energéticos

|                                   |            |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo       | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Certificado Energético válido até | 18.01.2031 | Consumo final de energia                                 | 176.00 kWh/m²a                    |
| Aquecimento                       | Petróleo   | Classificação energética                                 | F                                 |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2002                              |



Número da propriedade: 26169011 - 23568 Lübeck - Sankt Gertrud

## O imóvel



Número da propriedade: 26169011 - 23568 Lübeck - Sankt Gertrud

## O imóvel





Número da propriedade: 26169011 - 23568 Lübeck - Sankt Gertrud

## O imóvel



Número da propriedade: 26169011 - 23568 Lübeck - Sankt Gertrud

## O imóvel





Número da propriedade: 26169011 - 23568 Lübeck - Sankt Gertrud

## O imóvel





Número da propriedade: 26169011 - 23568 Lübeck - Sankt Gertrud

## O imóvel





Número da propriedade: 26169011 - 23568 Lübeck - Sankt Gertrud

## O imóvel



**Número da propriedade: 26169011 - 23568 Lübeck - Sankt Gertrud**

## Uma primeira impressão

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 da propriedade: 26169011 - 23568 Lübeck - Sankt Gertrud**

## Detalhes do equipamento

- \* Hochparterre-Wohnung in Lübeck-St. Gertrud
- \* ca. 58,62 m<sup>2</sup> 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 da propriedade: 26169011 - 23568 Lübeck - Sankt Gertrud**

## **Tudo sobre a localização**

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 da propriedade: 26169011 - 23568 Lübeck - Sankt Gertrud**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Thorsten Claus**

---

**Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau**

**Tel.: +49 451 - 88 18 322 0**

**E-Mail: [bad.schwartau@von-poll.com](mailto:bad.schwartau@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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