Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

Sanierungsbedürftige Wohnung mit Balkon auf Erbpachtgrundstück sucht neue Eigentümer

CODE DU BIEN: 25091009

PRIX D'ACHAT: 169.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 57 m^2 • **PIÈCES:** 3

CODE DU BIEN: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

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

CODE DU BIEN: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25091009
Surface habitable	ca. 57 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1960

Prix d'achat	169.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Télé
Certification énergétiquew valable jusqu'au	29.07.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	60.70 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

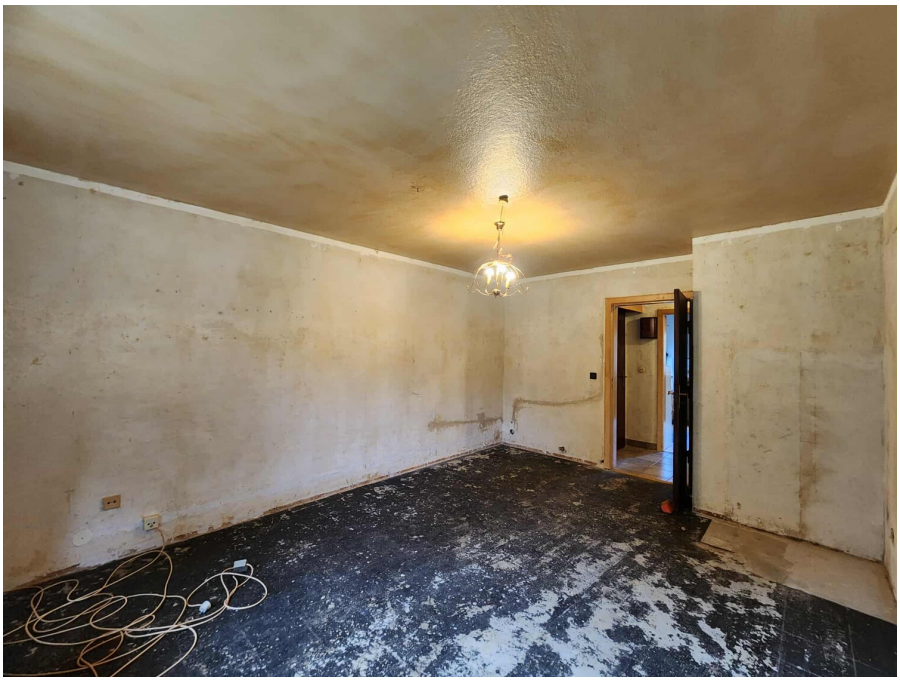
La propriété

CODE DU BIEN: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

La propriété

CODE DU BIEN: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

La propriété

CODE DU BIEN: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

La propriété

CODE DU BIEN: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

La propriété

CODE DU BIEN: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

La propriété

CODE DU BIEN: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

La propriété

CODE DU BIEN: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

La propriété

CODE DU BIEN: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

La propriété

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

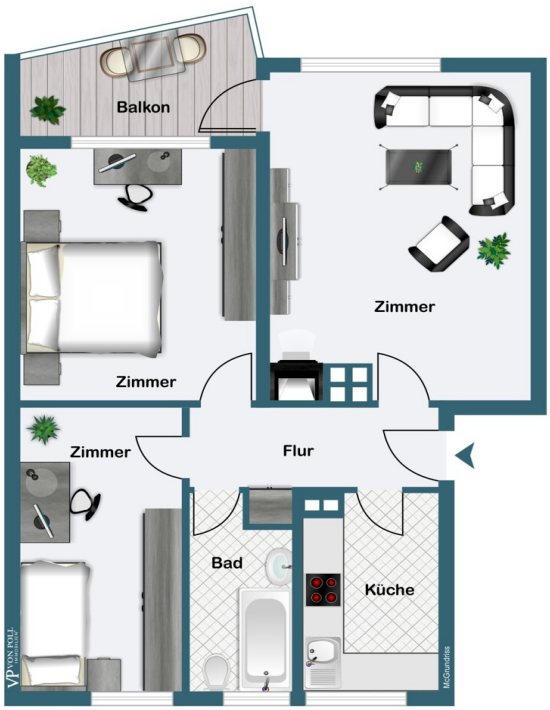
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0451 - 88 18 322 0

Partner-Shop Bad Schwartau | Lübecker Straße 1 | 23611 Bad Schwartau
bad.schwartau@von-poll.com | *www.von-poll.com/bad-schwartau*

CODE DU BIEN: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

Plans d'étage



Wohnung

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

Une première impression

Diese sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung bietet mit etwa 57 m² Wohnfläche eine interessante Gelegenheit zur individuellen Neugestaltung. Die Immobilie befindet sich im Hochparterre eines im Jahr 1960 errichteten Mehrfamilienhauses in Lübeck und richtet sich sowohl an handwerklich versierte Eigennutzer als auch an Interessenten, die eine Investition zu attraktiven Konditionen suchen.

Zuletzt wurde die Wohnung von einer Seniorin bewohnt, dessen Erben die alten Wand- und Bodenbeläge sowie die alte Küche bereits entfernt haben, sodass ein neuer Eigentümer sich direkt entfalten kann.

Die Raumaufteilung umfasst ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon, der durch eine Markise und elektrische Außenrollläden zusätzlichen Komfort, Witterungsschutz und Privatsphäre bietet.

Zwei Schlafzimmer ermöglichen flexible Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem Fenster ausgestattet und bietet somit Tageslicht und Belüftung.

Die separate Küche eröffnet ebenfalls Potenzial zur Modernisierung und individuellen Ausstattung nach den eigenen Vorstellungen.

Zur Wohnung gehören zwei Kellerräume und ein zusätzlicher Bodenraum, die praktische Staufläche für Ihre persönlichen Gegenstände schaffen. Ein Aufzug ist im Haus nicht vorhanden. Ebenso stehen weder ein Stellplatz noch eine Garage zur Verfügung. Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich jedoch in der näheren Umgebung in ausreichender Anzahl.

Das Gebäude präsentiert sich in massiver Bauweise und wird zuverlässig über eine zentrale Heizungsanlage versorgt. Die Fenster sind mit elektrischen Außenrollläden ausgestattet. Die monatlichen Hausgeldkosten liegen derzeit bei 243 €.

Beachtenswert ist, dass die Wohnung auf einem Erbpachtgrundstück der Stadt Lübeck liegt, wobei der aktuelle Erbpachtvertrag bis zum Jahr 2059 läuft. Dies sollte bei der Finanzierung und Planung berücksichtigt werden.

Hervorzuheben ist der umfassende Sanierungsbedarf der Immobilie, der sowohl

Modernisierungsmaßnahmen im Innenbereich als auch möglicherweise energetische Verbesserungen und Anpassungen an aktuelle Wohnstandards erforderlich macht. Dies eröffnet jedoch die Möglichkeit, Grundriss und Ausstattung gezielt an die eigenen Bedürfnisse und Vorstellungen anzupassen.

Das Wohnumfeld ist geprägt von einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaft und bietet eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind im näheren Umkreis vorhanden. Die Lübecker Innenstadt ist ebenso gut erreichbar und ermöglicht zahlreiche Freizeit-, Kultur- und Erholungsangebote.

Fazit: Wer eine sanierungsbedürftige Wohnung mit Entwicklungspotenzial in Lübeck sucht, erhält hier die Gelegenheit, Wohnträume nach den eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Die Kombination aus funktionaler Raumaufteilung, zwei zusätzlichen Kellerräumen, Balkon und zentraler Lage macht diese Immobilie besonders interessant für alle, die eine solide Basis für ihr individuelles Wohnprojekt suchen.

Für weitere Fragen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte kontaktieren Sie uns für nähere Informationen oder zur Abstimmung eines Termins vor Ort.

CODE DU BIEN: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

Détails des commodités

* Baujahr 1960
* 3 Zimmer
* ca. 57 m² Wohnfläche
* Hochparterre
* Eigentümergemeinschaft: 56 Wohnungen/Parteien
* 8 Wohnungen in diesem Aufgang
* sonniger Balkon
* elektrische Außenrollläden
* Markise
* Badezimmer mit Wanne & Fenster
* 2 Kellerräume
* 1 Bodenraum
* Waschküche im Keller
* kein Aufzug
* kein/e Stellplatz/Carport/Garage
* Erbpacht (Stadt Lübeck, Laufzeit bis 2059)
* Hausgeld aktuell: 243 € mtl.

CODE DU BIEN: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

Tout sur l'emplacement

Der schöne Lübecker Stadtteil St. Lorenz Nord ist neben St. Jürgen und St. Gertrud eine der drei historischen Vorstädte von Lübeck. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfes, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Sportstätten, Restaurants etc. sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

Sankt Lorenz Nord ist ein begehrter Stadtteil im Nordosten von Lübeck, der durch eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage sowie eine gute Anbindung an das Stadtzentrum besticht. Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus gepflegten Wohnhäusern, kleinen Grünflächen und netten Seitenstraßen aus.

Verkehrsanbindung:

Gute Erreichbarkeit der Innenstadt Lübecks (ca. 10–15 Minuten mit dem Auto). Schnell erreichbar über die B 75 bzw. öffentliche Verkehrsmittel (Buslinien in der Nähe). Nahverkehrsanbindung mit regelmäßigen Verbindungen in die Altstadt und zu Bahnhöfen.

Infrastruktur:

Vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und medizinischer Versorgung in der näheren Umgebung.
Mehrere Schulen und Kindertagesstätten in fußläufiger Reichweite, ideal für Familien.
Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Nähe, darunter Grünflächen, Spielplätze und unkomplizierte Wege in die umliegenden Viertel.

Lebensqualität:

ruhiges Wohnviertel mit akzeptabler Lärmbelastung durch seine Lage abseits starker Durchgangsstraßen.
Offen gestaltete Grünflächen und eine angenehme Nachbarschaftsstruktur tragen zu einem hohen Wohnkomfort bei.

Wirtschaftliche Perspektiven:

Gute Wertstabilität durch eine attraktive Lage in Lübeck sowie durch die Nähe zu zentralen Einrichtungen und Verkehrsanbindungen.

CODE DU BIEN: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 60.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

Contact

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

Thorsten Claus

Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau
Tel.: +49 451 - 88 18 322 0
E-Mail: bad.schwartau@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com