# Attraktive Eigentumswohnung mit hochwertiger Ausstattung in ruhiger Lage von Kücknitz

23569 Lübeck

## Details

| | | | |
|---|---|---|---|
| ImmoNr | 167 | Hausgeld | 394,00 € |
| Objekttyp | Etagenwohnung | Wohnfläche | ca. 63 m² |
| Etage | 1 | Anzahl Zimmer | 2,5 |
| Kaufpreis | 179.000,00 € | Anzahl Schlafzimmer | 1 |
| Außen-Provision | 2,38% inkl. der gesetzlichen MwSt | Anzahl Badezimmer | 1 |
| | | Baujahr | 1962 |

Ihr Ansprechpartner
Herr Filip Schmelzer
Schmelzer Immobilien Company
Robert-Schade-Weg 4
23611 Bad Schwartau

Tel./Mobil: 0451-8085494 / 0176-62289753
Fax: 03212-8085494
E-Mail: info@schmelzer-immo.de
Web: www.schmelzer-immobilien-company.de

| | |
|---|---|
| Zustand | Modernisiert |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergieverbrauch | 135 kWh/(m²a) |
| Energieausweis gültig bis | 26.08.2028 |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1962 |
| wesentlicher Energieträger | Gas |
| Befeuerung | Gas |
| Heizungsart | Fernwärme |
| Balkon | Ja |

## Beschreibung

Diese attraktive 2,5-Zimmer-Etagenwohnung in Lübeck präsentiert sich nach einer umfassenden Sanierung als hochwertiges Zuhause mit modernem Wohnkomfort. Auf ca. 63 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit einem hellen Wohnambiente, das sowohl Singles als auch Paaren ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen bietet.

Die Wohnung überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung, besonders hervorzuheben sind die stilvolle Küche sowie das 2024 modernisierte Badezimmer. Die Küche ist mit einem Induktionsherd, einem Geschirrspüler sowie einen Backofen von Neff ausgestattet und verbindet Funktionalität mit modernem Design. Ein pflegeleichter Vinylboden unterstreicht das zeitgemäße Wohnkonzept.

Ein Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein und erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise. Das vorhandene Schlafzimmer bietet ausreichend Rückzugsmöglichkeiten, während das zusätzliche halbe Zimmer flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Ankleidebereich genutzt werden kann.

Praktischen Stauraum bieten sowohl ein Kellerraum als auch ein Dachbodenraum. Das monatliche Hausgeld beträgt 394,00 € und beinhaltet bereits Heizung und Wasser.

Das Haus befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück, der anteilig Erbpachtbeitrag für die Wohnung wird ebenfalls mit dem monatlichen Hausgeld geleistet.

Eine stilvolle, frisch modernisierte Wohnung in guter Lage von Lübeck – ideal für Eigennutzer, die Wert auf Qualität, Komfort und ein sofort bezugsfertiges Zuhause legen.

## Ausstattung

- Modernisiert (2022–2025)
- Balkon
- Bodenbeläge: Vinyl, Fliesen
- Neuwertiges Duschbad mit ebenerdiger Dusche (2024 modernisiert)
- Großer Flur
- Abstellkammer
- Einbauschrank
- Elektrik erneuert
- Fenster erneuert

Ihr Ansprechpartner
Herr Filip Schmelzer
Schmelzer Immobilien Company
Robert-Schade-Weg 4
23611 Bad Schwartau

Tel./Mobil: 0451-8085494 / 0176-62289753
Fax: 03212-8085494
E-Mail: info@schmelzer-immo.de
Web: www.schmelzer-immobilien-company.de

- Moderne Einbauküche mit Höhenverstellbarer Tisch und Wandboard
- Keller
- Dachbodenraum

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet im Lübecker Norden. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, viel Grün sowie kurzen Wegen zu den Dingen des täglichen Bedarfs – ideal für alle, die eine angenehme Wohnatmosphäre mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und weitere Dienstleister sind in der näheren Umgebung vorhanden. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote lassen sich bequem erreichen. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die schnelle Erreichbarkeit der wichtigsten Verkehrsachsen sind sowohl die Lübecker Innenstadt als auch weitere Ziele in der Region unkompliziert erreichbar. Spazier- und Erholungsflächen in der Umgebung runden die attraktive Lage ab.

## Sonstige Angaben

2,38% Käufer-Provision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen

Dieses Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Bei der textlichen Ausarbeitung kam unterstützend künstliche Intelligenz (KI) zum Einsatz, um die Inhalte sprachlich ansprechend aufzubereiten. Zudem wurden einzelne Objektfotos digital bearbeitet; dies kann insbesondere das Aufräumen von Räumen, die Entfernung von Gegenständen oder eine optische Optimierung der Darstellung umfassen. Die Bearbeitung dient ausschließlich der verbesserten visuellen Darstellung und kann vom tatsächlichen Zustand abweichen.

Die inhaltlichen Angaben basieren auf den vom Eigentümer bereitgestellten Informationen und wurden von uns nach bestem Wissen geprüft. Alle Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Irrtümer, Auslassungen, Zwischenverkauf sowie Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben wird nicht übernommen.

**Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner
Herr Filip Schmelzer
Schmelzer Immobilien Company
Robert-Schade-Weg 4
23611 Bad Schwartau

Tel./Mobil: 0451-8085494 / 0176-62289753
Fax: 03212-8085494
E-Mail: info@schmelzer-immo.de
Web: www.schmelzer-immobilien-company.de