Lübeck – Innenstadt

Großzügiges Stadthaus auf der Altstadtinsel mit Dachterrasse

Property ID: 24091016_1

PURCHASE PRICE: 679.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 165,6 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 118 m^2

Property ID: 24091016_1 - 23552 Lübeck – Innenstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 24091016_1 - 23552 Lübeck – Innenstadt

At a glance

Property ID	24091016_1
Living Space	ca. 165,6 m²
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1600

Purchase Price	679.000 EUR
Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Modernisation / Refurbishment	2017
Usable Space	ca. 30 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 24091016_1 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 24091016_1 - 23552 Lübeck – Innenstadt

The property

Property ID: 24091016_1 - 23552 Lübeck – Innenstadt

The property

Property ID: 24091016_1 - 23552 Lübeck – Innenstadt

The property

Property ID: 24091016_1 - 23552 Lübeck – Innenstadt

The property

Property ID: 24091016_1 - 23552 Lübeck – Innenstadt

The property

Property ID: 24091016_1 - 23552 Lübeck – Innenstadt

The property

Property ID: 24091016_1 - 23552 Lübeck – Innenstadt

The property

Property ID: 24091016_1 - 23552 Lübeck – Innenstadt

The property

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

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

Property ID: 24091016_1 - 23552 Lübeck – Innenstadt

A first impression

Dieses wunderschöne Altstadthaus verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort auf ca. 166 m² Wohnfläche. Es umfasst zwei separate Wohneinheiten, die über einen gemeinsamen Hausflur miteinander verbunden sind. Der Flur führt zu den jeweiligen Einheiten und ist mit einem praktischen Gäste-WC ausgestattet.

Die kleinere Einheit im Erdgeschoss bietet ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Über das Schlafzimmer gelangt man direkt in den kleinen und ruhigen Innenhof. Im Obergeschoss dieser Einheit befindet sich ein großzügiges Wohnzimmer mit angrenzender Küchennische. Eine Möglichkeit wäre, diese Einheit als Büro zu nutzen, aber auch Mehrgenerationenwohnen ist denkbar.

Die größere Einheit erstreckt sich über drei Etagen und beeindruckt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Im Erdgeschoss gibt es ein Zimmer, das sich ideal als Gästezimmer nutzen lässt. Der Essbereich ist offen und einladend gestaltet und bietet mit dem Kachelofen einen besonderen Hingucker. Die Küche ist gut ausgestattet und verfügt über ein kleines Fenster zum angrenzenden Gang. Hinter der Küche befindet sich außerdem ein Hauswirtschaftsraum mit Wasseranschluss, der Platz für eine Waschmaschine bietet und zusätzlichen Stauraum für Vorräte und Lebensmittel. Vom Essbereich und dem Hauswirtschaftsraum gelangt man ebenfalls in den Innenhof. Ein kleiner Abstellraum, in dem sich auch die Gaszentralheizung (aus 2004) für beide Einheiten befindet, ist ebenfalls im Erdgeschoss vorhanden.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit offenem Kamin und einem Zugang zur Terrasse – ein perfekter Ort, um die Sonne zu genießen. Dies ist für die historische Lübecker Innenstadt eine wahre Rarität und bietet den Bewohnern einen großen Mehrwert.
Eine offene Treppe führt zur Galerie im Dachgeschoss, wo sich ein weiteres Schlafzimmer mit Badezimmer en suite befindet.

Die Holzdielen in der Hauptwohnung wurden 2017 neu verlegt und der Boden der Terrasse wurde 2015 komplett erneuert. Zu erwähnen ist jedoch, dass sich die Bäder und die Küche in einem modernisierungsbedürftigen Zustand befinden und auch aus energetischer Sicht Sanierungen vorgenommen werden müssten. Die nach Süden ausgerichteten Räume bieten nicht nur viel Tageslicht, sondern auch einen schönen Blick auf den Langen Lohberg.

Das Haus versprüht sehr viel Atmosphäre und ist dank seines charakteristischen Aussehens ein wahres Postkartenmotiv der Lübecker Altstadt - lassen Sie sich diese Rarität nicht entgehen!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage, damit wir Sie von dieser einmaligen Immobilie überzeugen dürfen und einen individuellen Termin zur Besichtigung mit Ihnen vereinbaren können.

Property ID: 24091016_1 - 23552 Lübeck – Innenstadt

All about the location

Die Altstadtinsel bildet das historische Zentrum Lübecks, wo lebendiger Trubel auf das Weltkulturerbe trifft. Die von Wasser umgebene Innenstadt wird von eindrucksvollen Bauwerken geprägt. Historische Kirchen, kleine Altstadthäuser mit malerischen Höfen und Gängen tragen ebenso zur Beliebtheit des Viertels bei wie die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Bars und Restaurants. Schulen, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die Altstadtinsel ist weitgehend für den allgemeinen Verkehr gesperrt und nur für Anwohner eingeschränkt befahrbar. Dank des Busverkehrs ist die Innenstadt jedoch optimal angebunden.
Bewohner der Altstadt können ihr Auto mit einem Parkausweis in ihrem Wohnbereich abstellen.

Property ID: 24091016_1 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thorsten Claus

Kronsforder Allee 27, 23560 Lübeck
Tel.: +49 451 - 70 98 835 0
E-Mail: luebeck@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com