

## Zwischen Uni und Wakenitz: 2,5 Zi. ETW + Balkon in St. Jürgen OTTO STÖBEN GmbH

### Preise & Kosten

Kaufpreis	159.900 €
Kaufpreis pro Fläche	2.734,27 € (m <sup>2</sup> )



### Objektbeschreibung

Die gut strukturierte 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten auf insgesamt drei Etagen. Sie betreten die helle Eigentumseinheit über einen großzügigen Flur mit separater Garderobennische. Von dort aus sind alle Räume zugänglich. Neben zwei Schlafräumen verfügt die Einheit über ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche, WC und Waschtisch sowie eine Küche mit zweizeiliger Einbauküche, großzügigen Arbeitsplatten und diversen Einbaugeräten. Der Kühlschrank mit Gefrierkombi wurde vor zwei Jahren erneuert. Das Herzstück der gut geschnittenen Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit großem Balkon in Südwestausrichtung und Blick auf die gepflegte Grünanlage mit Erholungsmöglichkeiten sowie einer weitläufigen, geschützten Spiellandschaft für Kinder. Flur, Küche, Wohnzimmer und Bad sind mit Fliesen ausgestattet, in den beiden Schlafräumen wurde Laminat verlegt. Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und wurde über die Jahre nach Bedarf renoviert.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	58,48 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,50
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Verfügbar ab	vermietet



Das Gebäude ist voll unterkellert. Der Keller ist über das Treppenhaus. Dort befinden sich neben den Mieterkellern auch Gemeinschaftsräume wie ein Fahrradkeller, ein Trockenraum und ein Waschraum mit Waschmaschine und Münzeinwurf. Selbstverständlich kann auch eine eigene Waschmaschine in der Küche angeschlossen werden. Zusätzliche Trockenmöglichkeiten bestehen auf dem Dachboden in den dort vorgesehenen Trockenräumen. Die Wohnung verfügt zudem über eine Gegensprechanlage. Stellplätze für KFZ sind im Straßenzug vorhanden.

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Gartennutzung	Ja



## Lage

Das Wohneigentum befindet sich im weitläufigen und beliebten Stadtteil St. Jürgen in der Hansestadt Lübeck, südlich der historischen Altstadtinsel. Es liegt am Naturschutzgebiet der Wakenitz, das durch romantische Uferparks, zahlreiche Spazierwege und Badestellen geprägt ist. Ein weiteres Lagemerkmale ist die Nähe zum Universitätsklinikum sowie zur Universität zu Lübeck – beide sind in jeweils etwa fünf Autominuten erreichbar. Dies macht die Wohnlage besonders attraktiv für medizinisches Fachpersonal und Studierende. Das Viertel bietet zudem eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, verschiedenen Restaurants und Bäckereien. Allgemeinmediziner und Fachärzte tragen zusätzlich zur hohen Lebensqualität der Gegend bei. Für Kinder sind mehrere Kitas und Schulen bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Diverse Freizeitangebote wie Spielplätze und Sportanlagen befinden sich ebenfalls in der Nähe. Sportlich Aktive und Naturliebhaber profitieren von der Nähe zum Drägerweg – ein etwa 18 Kilometer langer Wander- und Fahrradweg, der vom Lübecker Drägerpark bis zum Fährhaus Rothenhusen am Ratzeburger See führt.

## Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	05-2035
Endenergiebedarf	147.6
Erstellungsdatum	nicht nötig
Ausstelldatum	04.05.2025
Primärenergieträger	GAS
Heizenergieverbrauchskennwert kWh/(-a)	147,60

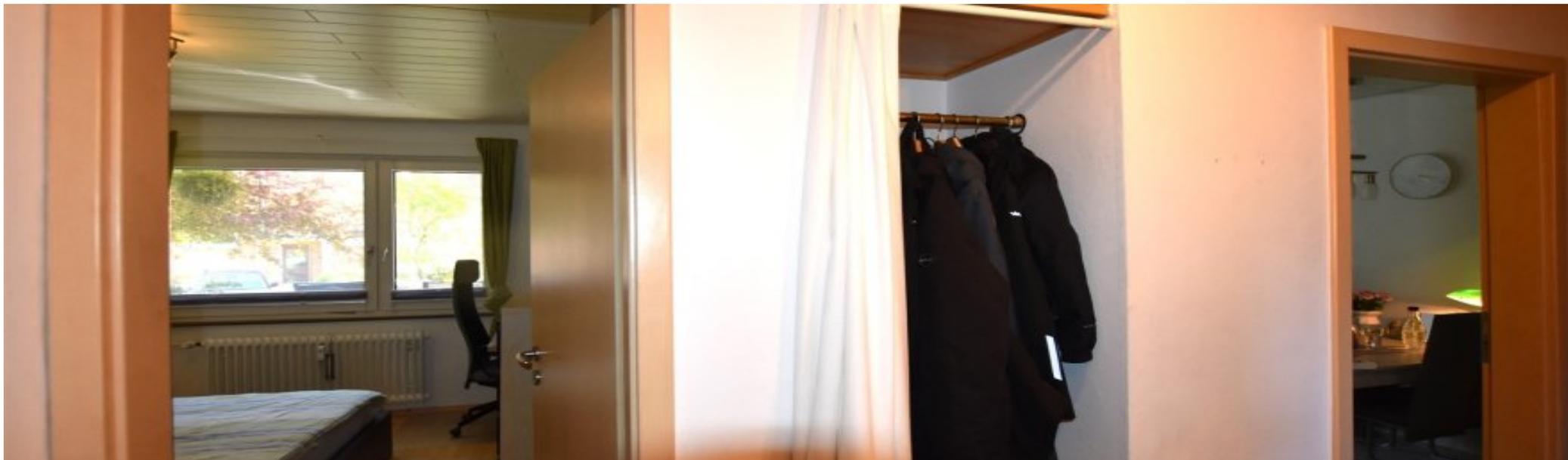


Der Wohnstandort bietet somit einen idealen Ausgangspunkt für naturnahe Erlebnisse entlang der Wakenitz, die mit ihrer unberührten Natur ein wahres Eldorado für Naturfreunde darstellt. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Autobahn A20 ist in ca. fünf Minuten, die A1 in ca. 25 Minuten erreichbar. Der Flughafen Lübeck liegt rund fünf Autominuten entfernt, Hamburg ist in etwa 70 Autominuten erreichbar. Eine Busanbindung befindet sich in nur vier Gehminuten Entfernung. Die Altstadtinsel der Hansestadt Lübeck, mit etwa 217.198 Einwohnern (Stand: 31.12.2018), ist rund vier Kilometer entfernt und bequem in 15 Fahrradminuten erreichbar. Die über Jahrzehnte gewachsene Infrastruktur der historischen Insel lässt sich hier in vollen Zügen genießen. Einkaufsmöglichkeiten, Museen, Ärzte, Apotheken, Schulen, Restaurants sowie zahlreiche Kultur- und Freizeiteinrichtungen befinden sich vor Ort. Ob ein Einkaufsbummel, ein Museumsbesuch oder ein Kaffee in einem der umliegenden Straßencafés – Sie befinden sich mitten im Geschehen und genießen dennoch die entspannte Atmosphäre der beliebten und farbenfrohen Altstadtinsel.



## Ausstattung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung in einem 1960 errichteten Gebäude in Massivbauweise. Auf das zu veräußernde Sondereigentum an der im Hochparterre gelegenen Wohnung mit Kellerabteil entfallen 515/100.000 Miteigentumsanteile (MEA). Derzeit ist ein Hausgeld in Höhe von 250,87 EUR monatlich zu entrichten, exklusive der Zuführung zur Erhaltungsrücklage. Diese beläuft sich auf 21,45 EUR pro Monat. Die Erhaltungsrücklage für die angebotene Wohneinheit beträgt aktuell 3.776,94 EUR, für die gesamte WEG 733.405,79 EUR (Stand: 31.12.2024). Die WEG wird ordnungsgemäß verwaltet; die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen liegen vor. Größere Maßnahmen sind derzeit nicht geplant. Die Eigentümergemeinschaft ist jedoch an der Werterhaltung bzw. -steigerung der Anlage interessiert. So wird unter anderem der Einsatz eines Energieberaters sowie ggf. Investitionen in Fenster erwogen. Bereits in der Vergangenheit hat die Gemeinschaft investiert: 2012 wurde das Dach neu eingedeckt und eine seitliche Fassadendämmung vorgenommen.



Die Nettokaltmiete der 58,48 m<sup>2</sup> großen Wohnung beträgt derzeit 9,32 EUR/m<sup>2</sup>, was einer Mieteinnahme von 545,00 EUR monatlich bzw. einer Jahresnettokaltmiete von 6.540,00 EUR entspricht. Es liegt ein Staffelmietvertrag vor, in dem für alle zwei Jahre eine festgelegte Mietsteigerung vereinbart ist. Mietrückstände bestehen nicht. Bei dem Angebot handelt es sich um Wohnungseigentum auf Erbpacht. Der Erbbaurechtsvertrag läuft noch bis 2059. Der indexierte Erbpachtzins beträgt derzeit 78,98 EUR jährlich, was einer monatlichen Pacht von 6,58 EUR entspricht.

Die Einheit selbst präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und wird regelmäßig renoviert. Seit 2020 wurden neben Schönheitsreparaturen folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Neuer Kühlschrank Küche
- Neuer Durchlauferhitzer Küche
- Einbau einer neuen Duschwand
- Neue intelligente Thermostate in allen Räumen
- Neuer Spiegelschrank Bad



## Sonstiges



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Balkon



Balkon weitere Ansicht



Blick vom Balkon



Küche



Küche



Küche



Bad



Duschbad



Schlafzimmer



Schlafzimmer weitere Ansicht



Dachboden



Dachbodenabteile



Fahrradkeller



Spielplatz



Wohnanlage



Nibelungenstr



Collage

