

Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

# Sanierungsbedürftige Wohnung mit Balkon auf Erbpachtgrundstück sucht neue Eigentümer

Objektnummer: 25091009



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

KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 25091009              |
| Wohnfläche   | ca. 57 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                     |
| Schlafzimmer | 2                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1960                  |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 169.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp              | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | Sanierungsbedürftig                                                                   |
| Bauweise                 | Massiv                                                                                |
| Ausstattung              | Balkon                                                                                |

Objektnummer: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern           | Endenergieverbrauch         | 60.70 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 29.07.2028     | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1960              |



Objektnummer: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

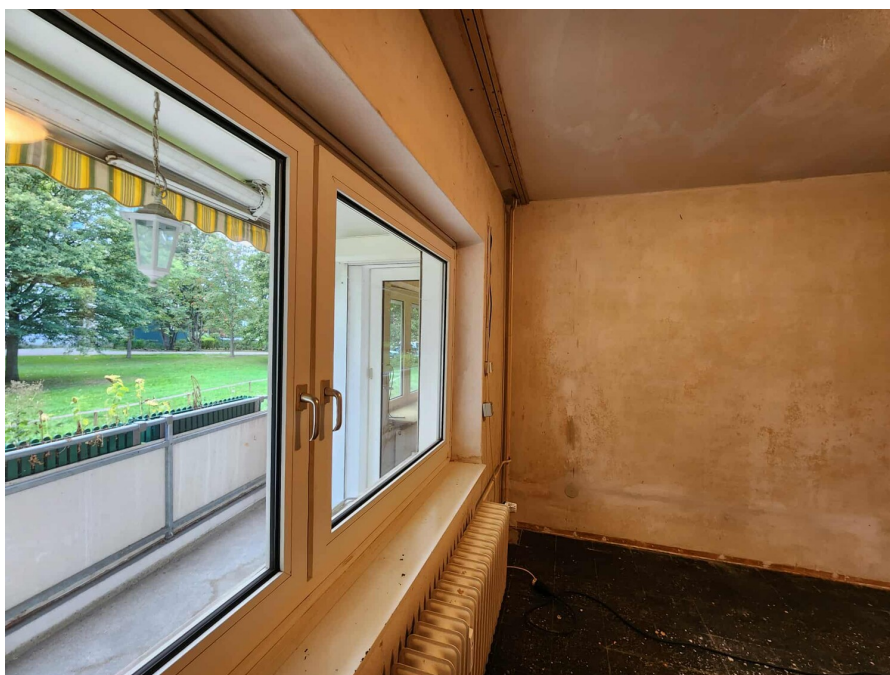
## Die Immobilie





Objektnummer: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

## Die Immobilie





Objektnummer: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

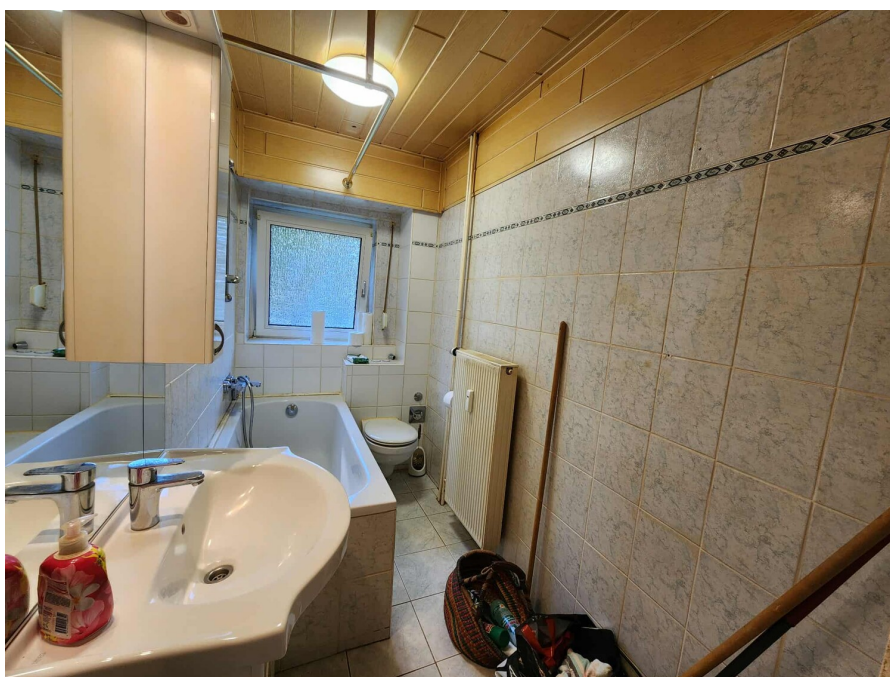
## Die Immobilie





Objektnummer: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

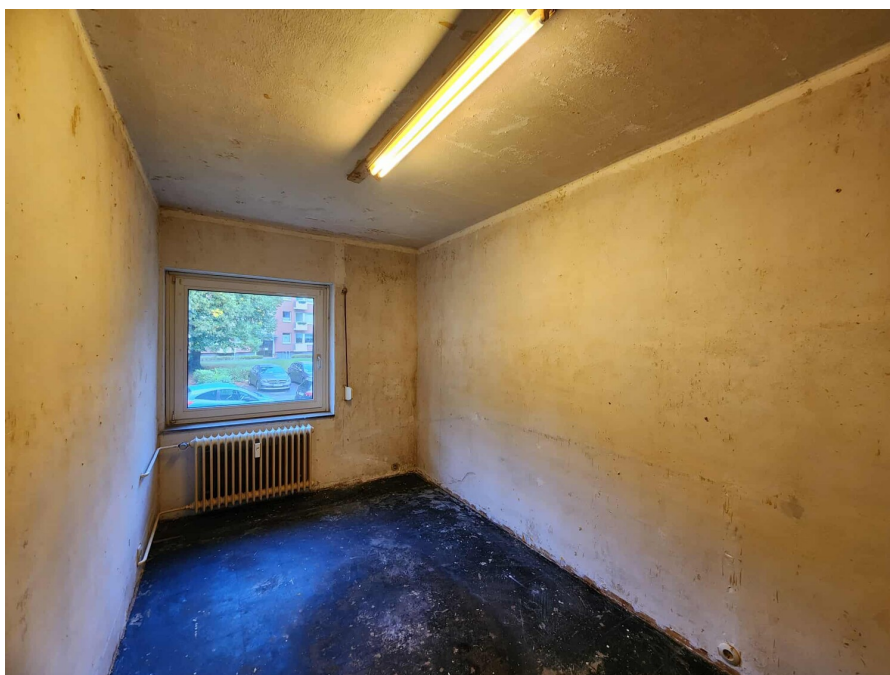
## Die Immobilie





Objektnummer: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

## Die Immobilie





Objektnummer: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

## Die Immobilie

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.

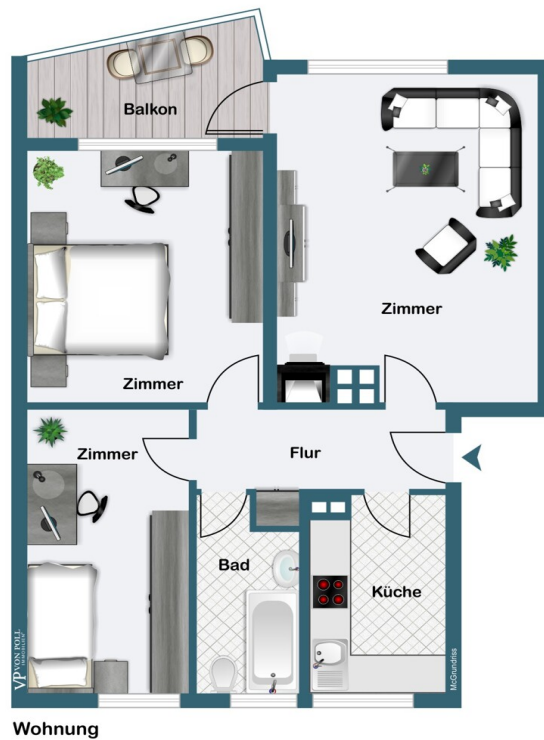
**T.: 0451 - 88 18 322 0**

Partner-Shop Bad Schwartau | Lübecker Straße 1 | 23611 Bad Schwartau  
bad.schwartau@von-poll.com | [www.von-poll.com/bad-schwartau](http://www.von-poll.com/bad-schwartau)



Objektnummer: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord**

## Ein erster Eindruck

Diese sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung bietet mit etwa 57 m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

## Ausstattung und Details

- \* Baujahr 1960
- \* 3 Zimmer
- \* ca. 57 m<sup>2</sup> 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.

**Objektnummer: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord**

## Alles zum Standort

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 Bedarfs, 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.



Objektnummer: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 60.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25091009 - 23556 Lübeck / Sankt Lorenz Nord – Sankt Lorenz Nord

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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