

Exposé

Charmante 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Lübeck-St. Lorenz Süd

Anschrift: Schützenstraße 69, 23558 Lübeck



Hausansicht vorne 1

Objektbeschreibung

Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus der Jahrhundertwende (ca. 1900) mit insgesamt sieben Wohneinheiten.

Klassische Altbaudetails wie ein Holzdielenboden verleihen der Wohnung einen warmen, einladenden Charakter. Zudem wird die Wohnung ergänzt durch einen Balkon und einem eigenen Kellerabteil.

Ausstattung

- **2 Zimmer** auf **48,71 m²** Wohnfläche
- **Holzdielenboden**
- **Duschbad**
- **Balkon**
- **Kunststofffenster**

- **Gasetagenheizung**
 - **Kellerabteil**
 - **Gemeinsamer Waschraum**
 - **Überwiegend renovierungsbedürftiger Zustand**
-

Gebäude & Grundstück

- Baujahr ca. **1900**
 - Mehrfamilienhaus mit **7 Wohneinheiten**
 - Grundstück: ca. **292 m²**
 - Gepflegter Zustand des Gebäudes und der Allgemeinbereiche
-

Lage

Die Schützenstraße liegt im beliebten Stadtteil **Lübeck / St. Lorenz Süd**.

Das Gebäude präsentiert sich in zentraler und zugleich ruhiger Seitenstraßenlage. Der Hauptbahnhof und die Altstadt sind dabei fußläufig erreichbar.

- **Hauptbahnhof Lübeck:** in unmittelbarer Nähe
 - **Historische Altstadt:** fußläufig in ca. 10–15 Minuten erreichbar
 - Gute Nahversorgung und Infrastruktur
 - Seitenstraße mit reduziertem Durchgangsverkehr
 - Sehr gute Anbindung an ÖPNV sowie Fernverkehr
-

Aktuelle Vermietung

- Mieter/in: Mietbeginn **01.09.1979**
- Kaltmiete: **341,22 €**
- Wohngeld: **195,00 €** (davon **66,- €** mtl. Rücklagenbildung WEG)
- Letzte Mieterhöhung: **02.03.2022**
- Zahlungsverhalten: **zuverlässig**, keine Zahlungsrückstände

Hinweis: Aufgrund des sehr langen Mietverhältnisses ist bei einem späteren Auszug von einem Renovierungsbedarf auszugehen.

Energieausweis

Energieausweis: **Energiebedarfsausweis**

Wesentlicher Energieträger: **Erdgas H**

Endenergiebedarf: **157 kWh/(m²*a)**

Energieeffizienzklasse: **E**

Ausstellungsdatum: **15.01.2019**

Gültig bis: **14.01.2029**

Baujahr (gemäß Energieausweis): **1900**

Heizungsart: **Gasetagenheizung**

Preise

Kaufpreis: **114.000,- €**

Kaufpreis pro m²: **2.340,38 €**

Provision: Käuferprovision in Höhe von **3,21 %** des Kaufpreises inklusive Mehrwertsteuer

Wohnungseigentümergeinschaft

Miteigentumsanteile: **101/1000 MEA**

Höhe Rücklage: **32.577 €** (Stand Wohngeldabrechnung 2024)

Objektbilder



Hausansicht vorne 2



Hausansicht hinten 1

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der langjährigen Mieterin werden im Exposé keine Innenaufnahmen veröffentlicht.

Sonstige Angaben

Diese 2-Zimmer-Wohnung kombiniert die Vorteile einer zentralen Lage mit dem Charme eines Altbaus und einer stabilen, langjährigen Vermietung. Sie eignet sich ideal als **Kapitalanlage** oder für Investoren, die eine solide Immobilie in guter Lage von Lübeck suchen.

Wir stützen uns auf die uns vorliegenden Unterlagen und Informationen unserer Auftraggeber und übernehmen für die Angaben im Exposé keine Gewähr.

Gerne stellen wir im Rahmen eines persönlichen Termins einen umfassenden Eindruck der Immobilie sicher.

Kontakt:

Auenland Immobilien Lars Schumann

Schulstraße 72 – 24632 Lentförden

Tel.: 0151 – 594 298 63

Mail: Lars.Schumann@Auenland-Immobilien.de



AUENLAND
IMMOBILIEN