



DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.

Altbau-Juwel in Wakenitznähe

Top saniertes 2 - Familienhaus mit mehr als 245 m² Wohn- und Nutzfläche



Dieses prachtvolle 2-Familienhaus mit 9 Zimmern vereint historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort. Es bietet Ihnen luxuriösen Lebensraum inkl. Energieeffizienz durch Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage in einer der begehrtesten Lagen Lübecks. Alle wesentlichen Komponenten sind umfassend saniert und modernisiert.

Erdgeschoss:	ca. 50 m²
1. Obergeschoss:	ca. 64 m²
2. Obergeschoss:	ca. 65 m²
Kellergeschoss:	ca. 57 m²
Wohn- & Nutzfläche:	ca. 245,63 m²
Kaufpreis:	1.290.000 ,- €

Bei Fragen oder Interesse kontaktieren sie uns unter: mdi@dbb-immobilien.de



DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.



Objektbeschreibung

Dieses prachtvoll sanierte 2-Familienhaus vereint historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort und bietet mit über 178 m² Wohnfläche großzügigen Lebensraum sowie Funktionalität durch ihre Nutzfläche.

Das Erdgeschoss (49,85 m²), das erste Obergeschoss (63,53 m²) und das zweite Obergeschoss (64,98 m²) umfassen luxuriöse Wohnbereiche, einschließlich einer etablierten und vollmöblierten Ferienwohnung im zweiten Obergeschoss, die zusätzliche Einnahmemöglichkeiten bietet.

Alle wesentlichen Komponenten wie Energieversorgung, Dach und Fassade wurden in den letzten acht Jahren umfassend modernisiert, wodurch das Haus in einem hervorragenden Zustand ist. Mit zusätzlichem Stauraum im 57,25 m² großen Keller, einer Garage und einem Stellplatz bietet diese Immobilie alle Annehmlichkeiten für anspruchsvolle Bewohner in einer der besten Lagen Lübecks.

Alle Sanierungsinvestitionen auf Seite 12 aufgelistet



DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.



Erdgeschoss

Ausstattung EG + 1.OG :

- Direkter Zugang zum Garten aus dem Erdgeschoss
- Mit 1. OG zu einer Wohnung verbunden
- 1 Wohnzimmer / 1 Esszimmer / 1 Treppenzimmer / 1 Küche / 2 Bäder / 1 Schlafzimmer / 1 Ankleidezimmer und 1 Balkon
- Ursprünglicher Dielenboden - **Bodenrichtwert auf Seite 13**
- Luft- Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage

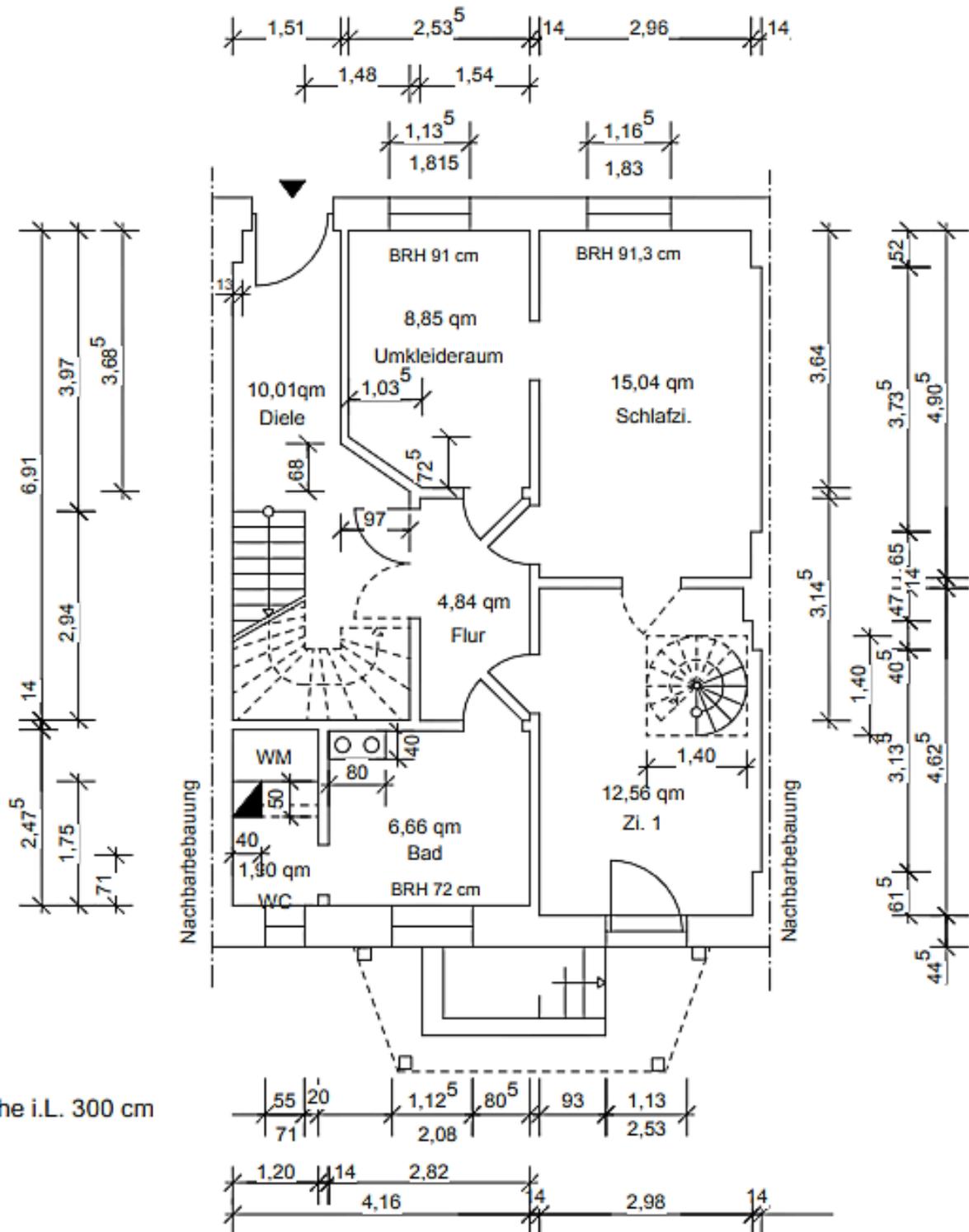


DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.

Wohn- und Nutzfläche

Grundriss vom Erdgeschoss: Wohnfläche liegt bei 49,85 m²

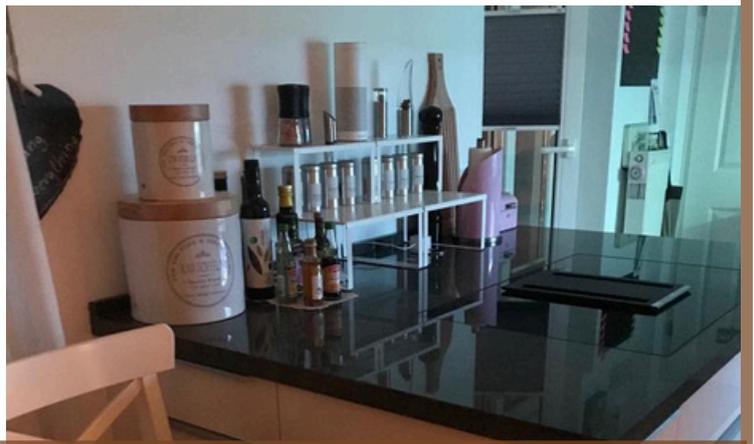


Raumhöhe i.L. 300 cm



DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.



Erstes Obergeschoss

Lage:

Nahe der Wakenitz gelegen, zur Innenstadt nur 5 Minuten zu Fuß, steht dieses wunderschöne 2 Familienhaus auf einem gepflegten Grundstück.

Im Stadtteil St. Jürgen, der wohl beliebteste Stadtteil in Lübeck, erreichen sie alles in wenigen Gehminuten, wie z.B. Bäckerei, Supermarkt, Grundschule Restaurants.

Wakenitz und alles was die Lübecker Innenstadt bietet.

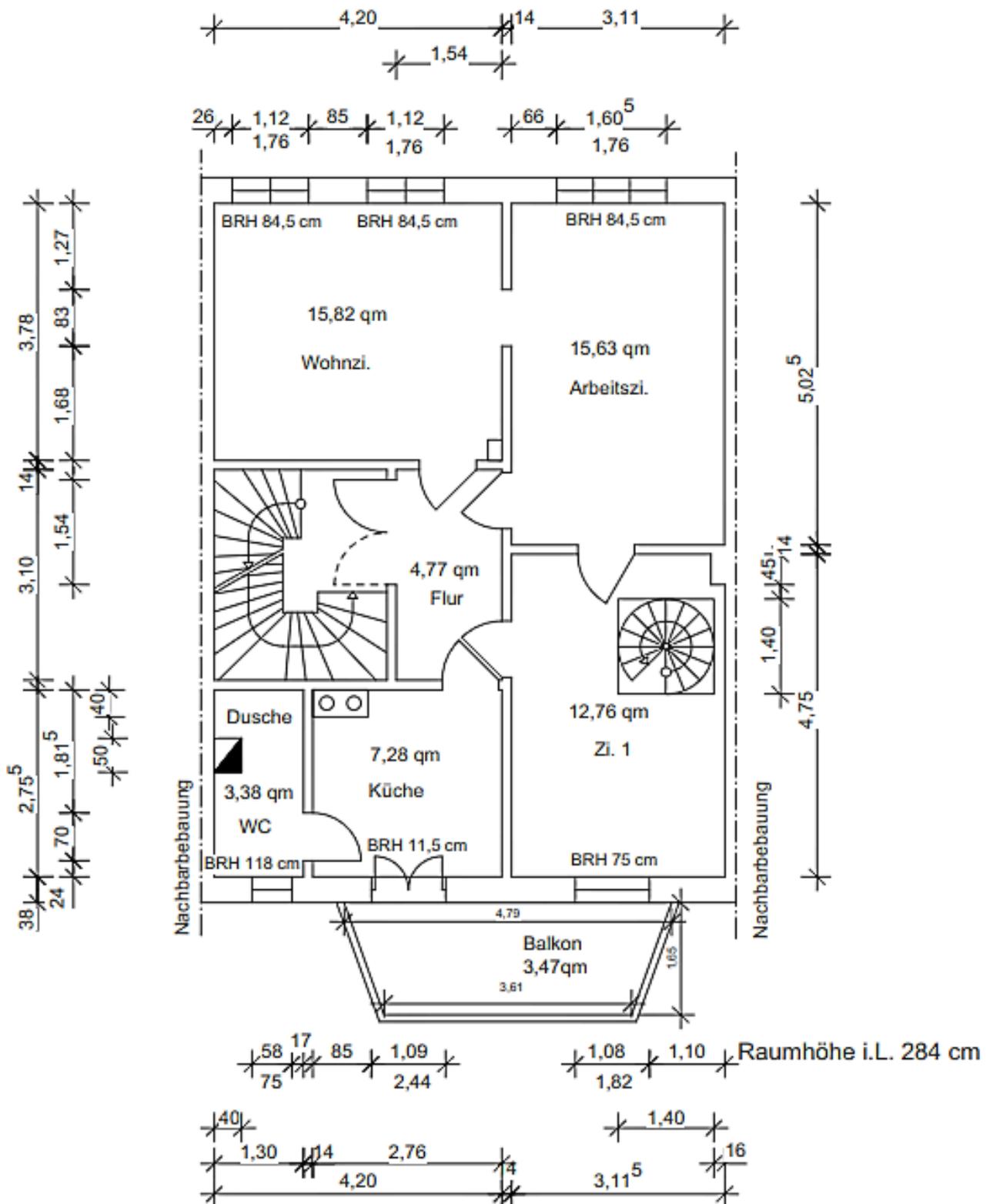


DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.

Wohn- und Nutzfläche

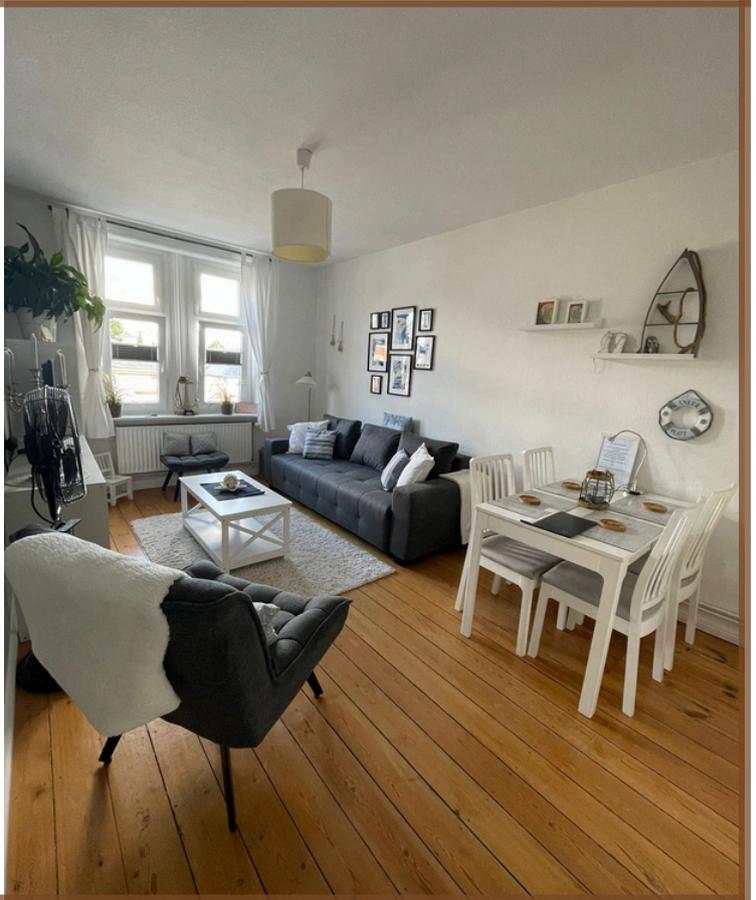
Grundriss vom 1. Obergeschoss: Wohnfläche liegt bei 63,53 m²





DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.



Zweites Obergeschoss - Ferienwohnung

Ausstattung:

- 2 Schlafzimmer & 1 Wohnzimmer - **Vollständig möbliert**
- Einrichtung wurde vor wenigen Jahren erneuert
- Balkon
- Garderobe
- Vollständige Küche

Durchschnittliche Mieteinnahmen/Jahr:

14.000 - 18.000,- €

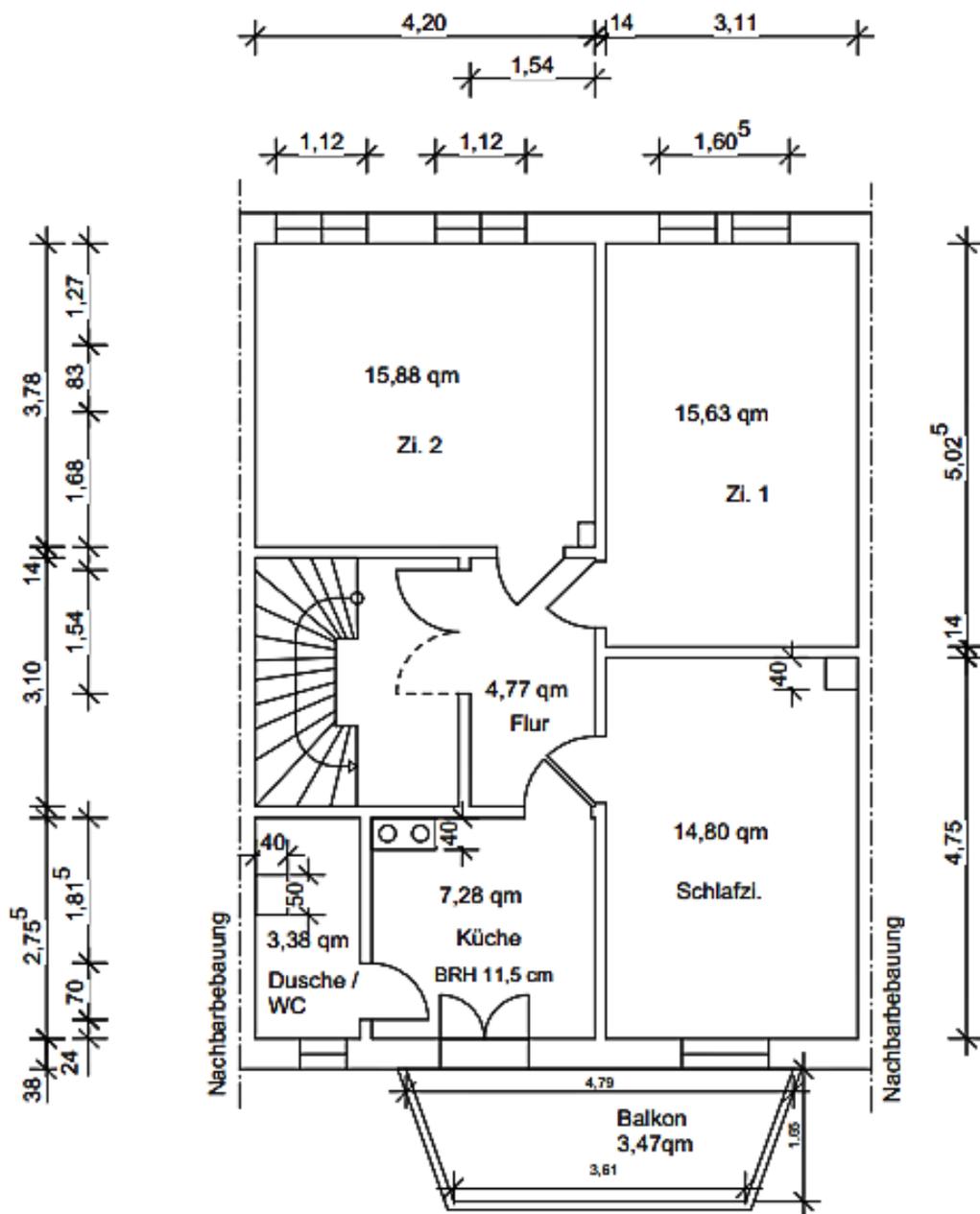


DBB Immobilien

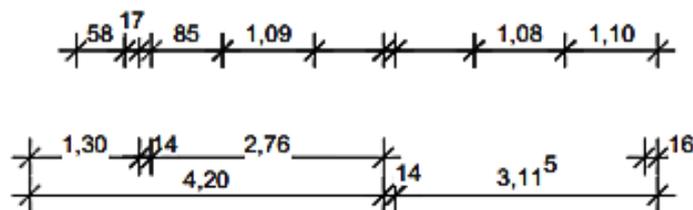
Alles rund um die Immobilie.

Wohn- und Nutzfläche

Grundriss vom 2. Obergeschoss : Wohnfläche liegt bei 64,98 m²



Raumhöhe i.L. 265 cm





DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.



Kellergeschoss

Ausstattung:

- 3 Räume
- Steuerung PV Anlage - **Bild 3**
- Glasfaseranschluss im Haus liegend - **Bild 4**

Energiewerte auf Seite 14-16

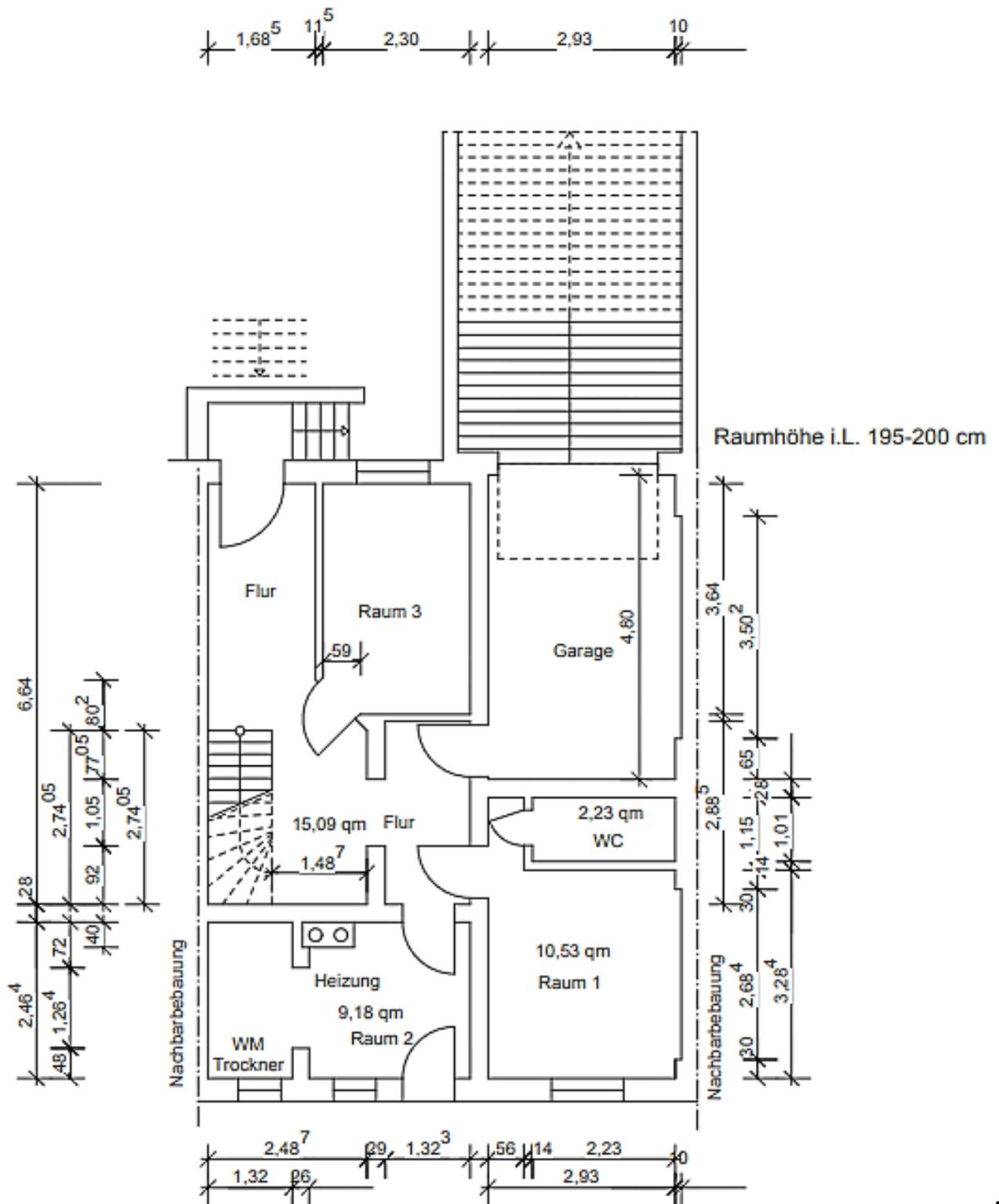


DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.

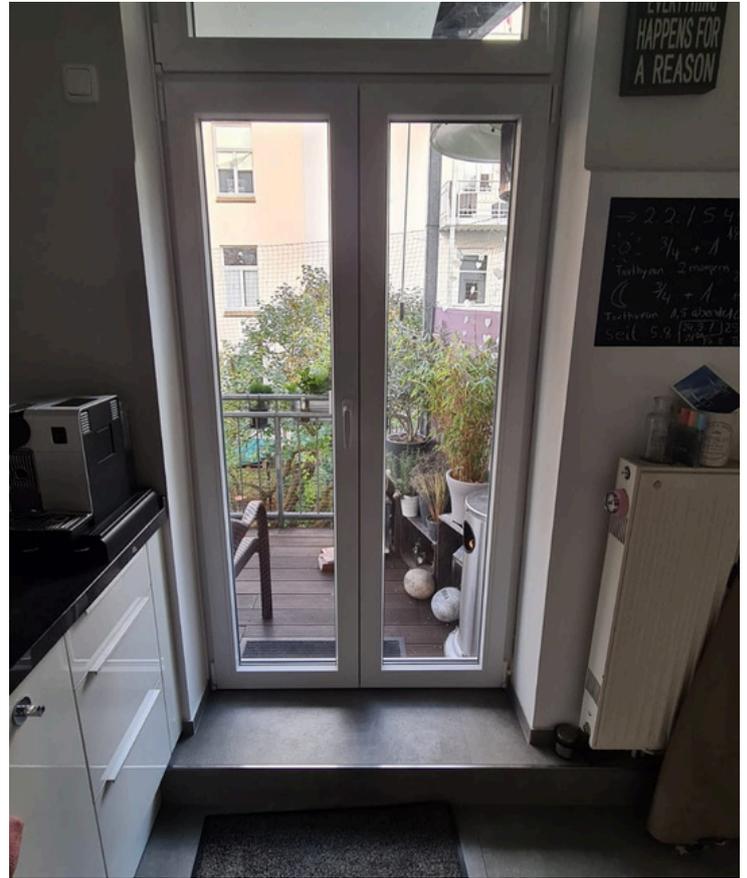
Wohn- und Nutzfläche

Grundriss vom Kellergeschoss : Nutzfläche liegt bei 57,25m²





Badezimmer 1. OG



Balkonzugang 1. OG



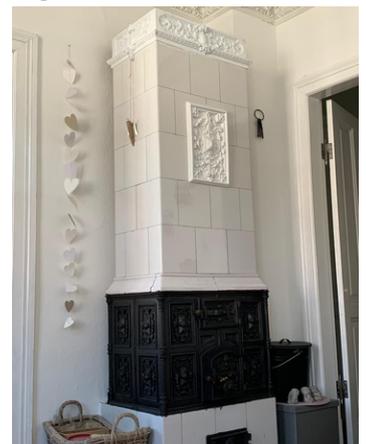
Balkon 2. OG



Schlafzimmer 2. OG



Innentreppe 1. OG



Kachelofen 1. OG

Sonstige Informationen :

- Die Küche im 1. OG ist im Jahr 2017 eingebaut worden. Es handelt sich um eine sehr hochwertige weiße EBK mit Vollgranit Arbeitsplatte, Abluftkochfeld, Geschirrspüler und Kühl/Gefrierschrank.
- Das wunderschöne, im Ursprung erhaltene Treppenhaus ist mit Parkett und Teppich ausgelegt.



DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.

Sanierungsinvestitionen

- 2016: Dielenboden in der FeWo geschliffen und versiegelt
- 2016: Heizkörper EG und 1. OG neu
- 2016: Duschbad 1. OG inkl. Elektrik NEU
- 2017: Dach NEU
- 2017: Garagentor NEU
- 2017: Fassade neu gestrichen & verfugt
- 2017: Küche 1.OG NEU + Fußboden, Wände und Elektrik NEU
- 2018: Innentreppe zw. EG und 1. OG NEU
- 2021: Treppenhaus renoviert
- 2022: Küche 2.OG NEU + Wände und Boden NEU
- 2023: Fenster + Haustür NEU
- 2023: Luftwärmepumpe Heizung NEU
- 2023: Photovoltaik Anlage 7,0 Kw/P NEU mit 5 KW Speicher
- 2023: Hauselektrik erneuert inkl. Schaltschrank-Keller NEU
- 2024: Kellerraum kernsaniert
- 2024: Entkalkungsanlage - Ganzes Haus



DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.

Bodenrichtwert

Lage und Wert

- Gemeinde: Lübeck, Hansestadt
- Gutachterausschuss: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck
- Ortsteil: Huxtertor MFH
- Bodenrichtwertzonenname: Alt 7201
- Bodenrichtwertnummer: 00300011
- Bodenrichtwert: 550 Euro/m²
- Stichtag des Bodenrichtwertes: 01.01.2024
- Bodenrichtwertkennung: zonal

Beschreibende Merkmale

- Entwicklungszustand: Baureifes Land
- Beitragszustand: frei
- Art der Nutzung: Wohnbaufläche
- Ergänzung zur Art der Nutzung: Mehrfamilienhäuser
- Freies Feld: GFZ 1,5

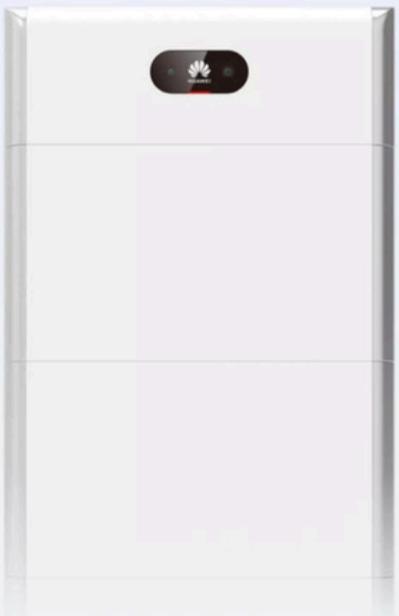


DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.

Energiewerte (1)

← Batterie



5,15 kWh	2,60 kWh
Aktuelle Ladekapazität	Aktuelle Entladekapazität
Ladezustand 100,0 %	Leistung 0,000 kW
	Arbeitsmodus Maximaler Eigenverbrauch





DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.

Energiewerte (2)

← Statistik

326,61 kWh Aktueller Monat	2,56 MWh Aktuelles Jahr	2,75 MWh Lebensdauer
-------------------------------	----------------------------	-------------------------

Tag **Monat** Jahr Lebensdauer

< **07.2024** ▼ >

Energie-Management

Energieertrag ⓘ **326,61 kWh**



Eigenverbrauch 42,14% 137,64 kWh	Netzeinspeisung 57,86% 188,97 kWh
---	--

Verbrauch ⓘ **155,83 kWh**



Von PV 83,62% 130,30 kWh	Vom Netz 16,38% 25,53 kWh
---------------------------------------	--

Vollbild ↗



Statistik



Layout



DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.

Energiewerte (3)

