

# EXPOSÉ

## IM HERZEN VON ST. JÜRGEN - Schöne Wohnung mit zwei Balkonen und Tiefgarage in UNI-Nähe



### ECKDATEN

Objektart: Wohnung  
Adresse: 23562 Lübeck - St. Jürgen  
Baujahr: 1974  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 62 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 10 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 574,- €  
Etage: 2  
Balkon / Terrasse: ja

**Kaufpreis**  
**€ 165.000,-**

### Dittmer Immobilien

Geroldring 20 ° 23626 Ratekau ° Tel.: 04504-4005  
Fax: 04504-4075 ° immo-dittmer@web.de ° www.dittmer-immo.de

> Wohnung

> Lübeck - St. Jürgen

> 2 Zimmer

> 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: ETW 0966



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	23562 Lübeck - St. Jürgen
Baujahr	1974
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	62 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	10 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	165.000,- €
Hausgeld (ca.)	574,- €
Etage	2
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1974
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	Nach Absprache
Provision für Käufer	Ja
Provisionshinweis	3,57% Courtage, jeweils zu zahlen vom Käufer und vom Verkäufer.

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine ruhig gelegene Eigentumswohnung mit zwei West-Balkonen und Blick ins Grüne! Die modernisierte Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand. Das Gebäude wurde 1972 erbaut und in den vergangenen Jahren modernisiert, unter anderem die Heizung und das Dach. Ein Aufzug ist vorhanden. Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

Flur - Abstellraum - Küche (EBK) - Wannenbad - Wohnzimmer mit Balkon - Schlafzimmer mit Balkon.

Zur Wohnung gehört ein zusätzlicher Abstellraum im Keller. Ein Fahrradraum im Keller steht ebenfalls zur Verfügung. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenplatz, der zur Zeit vermietet ist, aber auch frei übergeben werden kann. Im Wohngeld enthalten sind u.a. auch die

Rücklage und die Heizkosten! Das Gebäude wurde auf einem privaten Erbpachtgrundstück erbaut.

Das Objekt ist nicht vermietet und kann kurzfristig übergeben werden. Die Wohnung ist für Single oder Paare, als Studentendomizil oder auch als KAPITALANLAGE gut geeignet. Denkbar wäre auch eine Vermietung an eine 2-Personen-Studenten-WG!

Ein Energieausweis wird bei der Besichtigung vorgelegt.

## Ausstattung:

- Einbauküche
- Modernisiertes Wannenbad
- Abstellraum in der Wohnung
- Abstellraum im Keller
- Geräumiges Schlafzimmer
- Zwei Balkone
- Gegensprechanlage
- Tiefgaragenstellplatz

Die Wohnung kann teilmöbliert oder auch geräumt übernommen werden. Die noch vorhandenen Möbel sind im Kaufpreis enthalten.

## Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil St. Jürgen, nicht weit entfernt von Universität und der Fachhochschule. Sehr gute Infrastruktur mit allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Gute Einkaufsmöglichkeiten, Supermarkt, Bäcker, Ärzte, Apotheke, etc. fußläufig erreichbar. Sehr gute Stadtbusverbindung. Bahnhofpunkt in der Nähe.

## Objektbilder:



Blick vom Wohnzimmer-Balkon

# Eckdaten

> Wohnung

> Lübeck - St. Jürgen

> 2 Zimmer

> 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: ETW 0966



Blick vom Schlafzimmer-Balkon



Wannenbad



Flur



Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Wohnung

> Lübeck - St. Jürgen

> 2 Zimmer

> 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: ETW 0966



Tiefgarage

