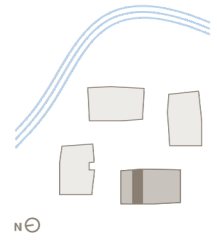
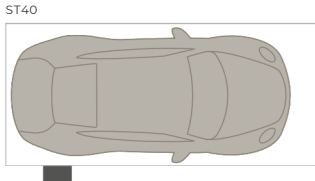
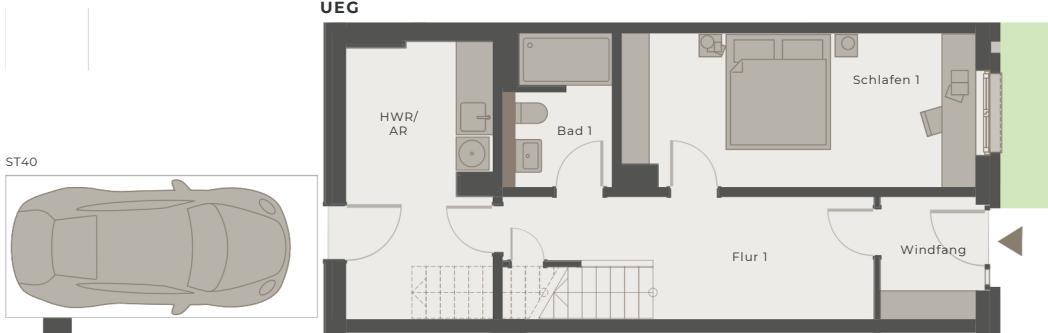




Erstbezug - Wohnen auf 2 Etagen - Neues Wallufer - Lübeck



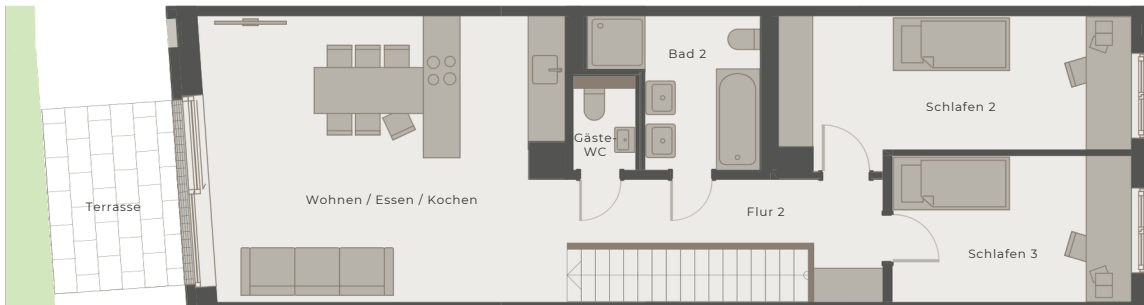
NEUES WALLUFER



HAUS AM PLATZ  
WOHNUNG 2 | UEG-OEG

Wohnen /Essen / Kochen	32m <sup>2</sup>
Zi. 1/Homeoffice	16,6 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	15m <sup>2</sup>
Schlafen 3	10,8 m <sup>2</sup>
Bad 1	4,8 m <sup>2</sup>
Bad 2	6,4 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	1,8 m <sup>2</sup>
Flur 1	11,1 m <sup>2</sup>
Flur 2	7,2 m <sup>2</sup>
Windfang	3,6 m <sup>2</sup>
HWR / Abstellraum	12,2 m <sup>2</sup>
Terrasse	1,9 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt ca.</b>	<b>123,4 m<sup>2</sup></b>

OEG



OSTANSICHT



NORDANSICHT



## Wohnen im Herzen Lübecks

Unmittelbar vor den Toren der Altstadt, direkt am Wasser und nur wenige Minuten vom Hauptbahnhof entfernt – die Lage vom NEUEN WALLUFER bietet seinen Bewohnern das Beste, was Lübeck zu bieten hat, in fußläufiger Entfernung. So wird höchste Lebensqualität zum Alltag: von der morgendlichen Joggingrunde am Kanalufer bis hin zum Altstadtbummel am Abend.

### Kurzübersicht-Wohnung-K02

- Wohnfläche: ca. 123,4 qm
- Wohn/Nutzfläche: ca. 131,7 qm
- Zimmer: 4
- Bäder: 2
- Abstellräume in Whg.: 1
- Terrasse: 1
- KFZ-Stellplatz: 1



## Details zur Wohnung K02

- **Modernste Bauweise:** Die Wohnung wurde nach neuesten Standards konzipiert und erfüllt den KfW 55 Standard für energetische Effizienz. Dadurch profitieren Sie von einer optimalen Wärmedämmung und einem nachhaltigen Wohnkonzept.
- **Ausstattung:** Der Innenraum besticht durch hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumgestaltung. Echtholzparkettböden schaffen eine warme Atmosphäre, während die Fußbodenheizung für behaglichen Wohnkomfort sorgt.
- **Großzügiger Wohn- und Essbereich:** Der Wohn- und Essbereich überzeugt durch großzügige Gestaltung und erstreckt sich über ca 32 Quadratmeter, um Ihnen ausreichend Platz für gemütliche Stunden zu bieten.
- **Exklusive Einbauküche:** Die Wohnung ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die modernen Komfort und exklusives Design vereint.
- **Hochwertige Sanitärausstattung:** Die Bäder sind mit gehobenen Sanitäreinrichtungen ausgestattet, die nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend sind.
- **Helle Zimmer mit bodentiefen Fenstern:** Die Zimmer sind lichtdurchflutet und dank bodentiefer Fenster besonders einladend gestaltet.
- **Terrasse:** Entspannen Sie auf der Terrasse und lassen Sie den Alltag hinter sich, während Sie die frische Luft genießen.
- **Rolläden:** Elektrische Rollläden an allen Fenstern bieten nicht nur bequeme Lichtsteuerung, sondern dienen auch als effektiver Einbruchschutz für zusätzliche Sicherheit
- **Glasfaser-Internet:** Bleiben Sie stets verbunden und profitieren Sie von einer schnellen Internetverbindung dank vorhandener Glasfaser-Infrastruktur.
- **KFZ-Stellplatz mit Lademöglichkeit:** Dieser Wohnung ist ein KFZ-Stellplatz zugeordnet, der nicht nur bequemes Parken, sondern auch das Laden Ihres Elektrofahrzeugs ermöglicht. Genießen Sie die Vorzüge des direkten Parkens vor Ihrer Haustür, um Ihre Einkäufe mühelos vom Auto in die Wohnung zu transportieren – ein exklusiver Komfort für Ihren Alltag
- **Ruhiges Wohnquartier:** Das Quartier zeichnet sich durch seinen ruhigen Charakter aus. Das Quartier wird nach Fertigstellung durch eine Schrankenanlage zur Hauptstraße abgeschlossen und sorgt für eine angenehme Privatsphäre aller Bewohner.



Diese Wohnung am Neuen Wallufer vereint modernen Wohnkomfort mit exklusiven Annehmlichkeiten.

Wir laden Sie herzlich ein, sich vor Ort von den Qualitäten dieser Neubauwohnung zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um Ihr neues Zuhause zu entdecken.

Ihr Ansprechpartner

Samuel Thiele  
Immobilienkaufmann

Tel.: 040/30997890  
email@neueswallufer.de

### MIETE

Grundmiete inkl.

KFZ Stellplatz: 2.150,00 €

Wohngeld: 432,00 €

Gesamtmiete: 2.582,00 €

Bitte beachten Sie, dass das Wohngeld für diese Neubauwohnung im ersten Jahr, insbesondere im Jahr 2024, vorsorglich höher angesetzt wird. Diese Anpassung beruht darauf, dass bei Neubauten die tatsächlichen Nebenkosten verbrauchsabhängig erst nach dem ersten Jahr genau bestimmt werden können. Um eventuellen Überraschungen vorzubeugen und Transparenz zu gewährleisten, erfolgt eine vorläufige Veranschlagung der Nebenkosten auf einer leicht höheren Basis.