Lübeck – Sankt Gertrud

Vermietete 2-Zimmer-Wohnung in Lübeck-St. Gertrud – stadtnah und gut geschnitten

Objektnummer: 26169013



KAUFPREIS: 103.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 37.95 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26169013 - 23566 Lübeck – Sankt Gertrud

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

Objektnummer: 26169013 - 23566 Lübeck – Sankt Gertrud

Auf einen Blick

Objektnummer	26169013
Wohnfläche	ca. 37.95 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1936

Kaufpreis	103.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 37 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26169013 - 23566 Lübeck – Sankt Gertrud

Auf einen Blick: Energiedaten

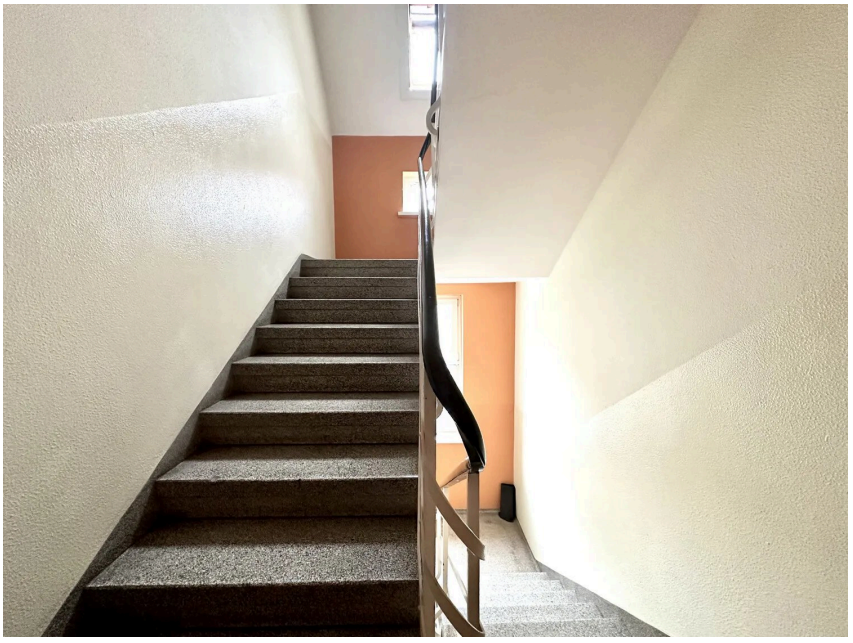
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	21.11.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	177 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1935

Objektnummer: 26169013 - 23566 Lübeck – Sankt Gertrud

Die Immobilie





Objektnummer: 26169013 - 23566 Lübeck – Sankt Gertrud

Die Immobilie





Objektnummer: 26169013 - 23566 Lübeck – Sankt Gertrud

Die Immobilie





Objektnummer: 26169013 - 23566 Lübeck – Sankt Gertrud

Die Immobilie





Objektnummer: 26169013 - 23566 Lübeck – Sankt Gertrud

Ein erster Eindruck

In gefragter Wohnlage von Lübeck-St. Gertrud präsentiert sich diese vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Auf ca. 38 m² Wohnfläche bietet die Wohnung eine klare, gut nutzbare Aufteilung mit separatem Wohn- und Schlafbereich, eigener Küche sowie einem Badezimmer mit Fenster.
Das Gebäude wurde ca. 1936 errichtet und umfasst insgesamt 10 Wohneinheiten. Die überschaubare Größe des Hauses, das gewachsene Wohnumfeld und die gute Infrastruktur machen die Immobilie insbesondere für Kapitalanleger interessant, die eine vermietete Wohnung in einer etablierten Lübecker Lage suchen.

Der Grundriss ist kompakt und zugleich funktional gestaltet. Der Wohnbereich bietet Platz für eine gemütliche Wohn- und Esssituation, während das separat angeordnete Schlafzimmer einen angenehmen Rückzugsort bildet. Die Küche ist als eigener Raum ausgeführt und ermöglicht dadurch eine klare Trennung der Wohnbereiche. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und profitiert somit von natürlichem Tageslicht sowie einer guten Belüftungsmöglichkeit.
Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, einfachen Ausstattungszustand. Im Jahr 2016 wurde sie für eigene Zwecke modernisiert, wodurch der heutige Ausstattungsstandard geprägt ist. Ein zugeordnetes Kellerabteil ergänzt das Raumangebot und bietet zusätzlichen Stauraum für Vorräte, Haushaltsgegenstände oder saisonale Dinge.

Die Wohnung ist seit 2024 an ein solides Pärchen vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt derzeit 425,00 €. Gemäß Staffelmietvertrag erhöht sich diese zum 01.11.2026 auf 450,00 € monatlich.

Die Nettelbeckstraße befindet sich im beliebten und etablierten Stadtteil Lübeck-St. Gertrud. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister, medizinische Versorgung sowie der öffentliche Nahverkehr sind bequem erreichbar und gewährleisten eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Die kompakte Wohnfläche, die funktionale Raumaufteilung und die gefragte Lage bieten attraktive Voraussetzungen für eine langfristig orientierte Kapitalanlage mit guter Vermietbarkeit.

Hinweis: Aus Rücksicht auf die Mieter werden die Innenaufnahmen im Online-Exposé bewusst zurückhalten verwendet.

Für weitere ausführliche Informationen füllen Sie bitte das Formular der Anzeige aus. Wir senden Ihnen anschließend das Exposé gerne zu.

Objektnummer: 26169013 - 23566 Lübeck – Sankt Gertrud

Ausstattung und Details

Immobilie
* Vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung
* Wohnfläche: ca. 37,95 m²
* im 2. OG eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten
* Baujahr des Gebäudes laut Unterlagen: 1935/1936
* Gute Nahversorgung und kurze Wege im Alltag

Vermietung & Wirtschaftlichkeit
* Unbefristet vermietet seit 20.10.2024
* Nettokaltmiete: 425 € mtl., ab 01.11.2026 450 € mtl. gemäß Staffelmietvertrag
* Hausgeld: ca. 271 € mtl., davon ca. 36,60 € Rücklagenzuführung
* WEG-Rücklage: ca. 501.700 € zum 31.12.2024

Aufteilung
* Separater Wohn- und Schlafbereich
* Separate Küche
* Badezimmer mit Dusche und Fenster
* Eigenes Kellerabteil

Zustand und Modernisierung
* Renovierungsjahr laut Bewertungsunterlagen: 2016
* Gepflegter, einfacher Ausstattungszustand

Energie
* Beheizung über Erdgas
* Energieausweis: Verbrauchsausweis
* Endenergieverbrauch: 177 kWh/(m²·a)
* Energieeffizienzklasse: F

Sonstiges
* Aus Rücksicht auf die Mieter werden die Innenaufnahmen bewusst zurückhaltend verwendet.
* Einzelne Fotos wurden KI-gestützt bearbeitet, ausschließlich um persönliche Gegenstände zu entfernen und die Privatsphäre zu schützen.

Objektnummer: 26169013 - 23566 Lübeck – Sankt Gertrud

Alles zum Standort

Die Nettelbeckstraße befindet sich in Lübeck-St. Gertrud, einem gewachsenen und beliebten Stadtteil östlich der Lübecker Altstadt. Die Lage zeichnet sich durch ein ruhiges Wohnumfeld, eine gute Nahversorgung und eine angenehme städtische Einbindung aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in kurzer Entfernung. Auch gastronomische Angebote, medizinische Versorgung, Apotheken sowie Freizeitmöglichkeiten sind im Umfeld vorhanden. Damit bietet die Lage eine hohe Alltagstauglichkeit für Mieterinnen und Mieter.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls komfortabel. Eine Bushaltestelle befindet sich in gut erreichbarer Nähe, sodass auch die Lübecker Innenstadt und weitere Stadtbereiche unkompliziert angebunden sind.

St. Gertrud zählt zu den etablierten Wohnlagen Lübecks und verbindet stadtnahes Wohnen mit einem ruhigen, nachbarschaftlich geprägten Umfeld. Für Kapitalanleger ist insbesondere die Kombination aus kompakter Wohnungsgröße, praktischer Aufteilung und guter infrastruktureller Einbindung interessant.

Objektnummer: 26169013 - 23566 Lübeck – Sankt Gertrud

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com