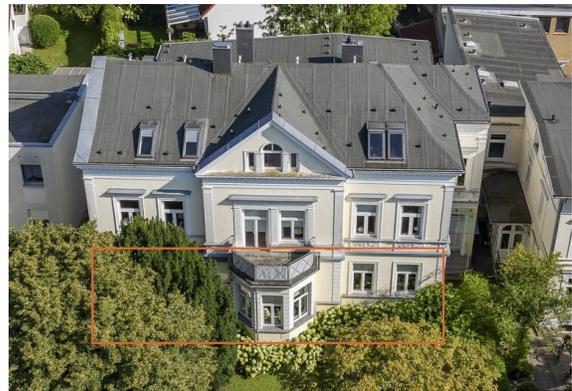


## Großzügige Altbauwohnung in St. Jürgen

**23564 Lübeck, Huxtortallee 45 (Objektnr.: 2306)**

Anzahl Zimmer:	5
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl Balkone:	1
Anzahl Terrassen:	1
Anzahl Wohneinheiten:	1
Anzahl Stellplätze:	2
Wohnfläche:	ca. 190.00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 90.00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	1.170.000,00 €



### Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem Ort, an dem Träume wahr werden! Diese bezaubernde Altbauwohnung lädt Sie ein, auf ca. 190 m<sup>2</sup> Ihr neues Glück zu finden. Mit fünf großzügigen Zimmern, die sich in einem gepflegten Altbau mit hohen Decken und stilvollen Details befinden, versprüht diese Wohnung einen einzigartigen Charme, der Ihr Herz höher schlagen lässt.

Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein weitläufiger Flur, von hier aus entfaltet sich die Wohnung in all ihrer Pracht: Helle, viel Platz bietende Räume, die dank großer Fenster von warmem Tageslicht durchflutet werden und eine einladende, freundliche Atmosphäre schaffen.

Ein besonderes Juwel der Wohnung sind die drei weitläufigen Wohnbereiche, die sich durch elegante Schiebetüren voneinander trennen lassen. Der lichtdurchflutete Erker im mittleren Raum lädt geradezu dazu ein, als gemütlicher Arbeitsplatz oder ruhiger Lesebereich genutzt zu werden? ein Platz zum Träumen und Verweilen.

Neben den beiden Schlafzimmern stehen Ihnen zwei gepflegte Badezimmer zur Verfügung, davon eins En-Suite.

Die Küche bietet einen direkten Zugang zur Veranda und dem idyllischen Hintergarten, sodass Sie Ihre Mahlzeiten auch im Freien genießen können.

Die vordere Veranda, mit Blick auf den prächtigen Vorgarten voller blühender Pflanzen, und die rückwärtige Terrasse, die zum Entspannen einlädt, sind Oasen der Ruhe, in denen Sie die Seele baumeln lassen können. Der charmante Vorder- und Hintergarten steht Ihnen zur alleinigen Nutzung zur Verfügung und verspricht erholsame Stunden unter freiem Himmel.

Ein weiteres Highlight ist der geräumige Keller, der nicht nur von der Wohnung aus bequem zugänglich ist, sondern auch als Hobbyraum genutzt werden kann. Hier finden Sie reichlich Stauraum dank der praktischen Einbauschränke.

Für kuschelige Wärme in den kälteren Monaten sorgt die moderne Heizung aus dem Jahr 2022, die Ihnen auch an frostigen Tagen eine wohlige Atmosphäre schenkt.

Und als Krönung dieser traumhaften Wohnung erwartet Sie eine private Sauna im Keller, in der Sie sich nach einem langen Tag entspannen und den Alltag hinter sich lassen können? Wellness pur in Ihren eigenen vier Wänden!

Zwei Stellplätze direkt hinter dem Haus auf dem Innenhof garantieren Ihnen zudem, dass Sie Ihre Fahrzeuge immer sicher und bequem abstellen können. Keine zeitraubende Parkplatzsuche mehr? nur noch Ankommen und Wohlfühlen.

Die Wohnung wird Ihnen geräumt übergeben, sodass Sie die wunderbare Gelegenheit haben, sie ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Hier können Sie Ihre kreativen Ideen zum Leben erwecken und aus dieser Wohnung Ihr ganz persönliches Schmuckstück machen.

Lassen Sie sich von der Einzigartigkeit dieser Wohnung verzaubern und erleben Sie diese selbst bei einer Besichtigung. Ihr neues Zuhause steht bereit? es wartet nur darauf, von Ihnen entdeckt zu werden!

## **Ausstattungsbeschreibung**

- Bibliothekschränke
- Einbauküche
- zwei Badezimmer mit Fenster (davon eins En-Suite)
- Dielenboden, Parkettboden, Intarsienparkett
- Veranda, Terrasse und Gartennutzung
- eigene Sauna im Keller
- große Einbauschränke im Keller
- zwei Stellplätze auf dem Hinterhof
- teilweise ausgebauter Keller, direkt von der Wohnung aus erreichbar
- Heizung im Jahr 2022 neu eingebaut
- Alarmanlage
- Glasfaseranschluss
- courtagefrei für den Käufer

Energieausweis: Bedarfsausweis, 201,4 kWh/(m<sup>2</sup>a), Kl. G, wesentlicher Energieträger: Erdgas

## Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich im charmanten Stadtteil St. Jürgen im Herzen von Lübeck, direkt an der idyllischen Huxtertorallee, fußläufig vom malerischen Huxterdamm entfernt.

Hier genießen Sie eine erstklassige Infrastruktur. Die historische Lübecker Altstadt, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in fußläufiger Nähe ? alles, was das Herz begehrt, liegt praktisch vor Ihrer Haustür.

Auch der Fernverkehr ist ausgezeichnet erreichbar. Der Lübecker Hauptbahnhof, nur wenige Kilometer entfernt, bietet regelmäßige Verbindungen nach Hamburg, Kiel und anderen Städten in Schleswig-Holstein.