

## 2392 - 7-Türme Blick - Staffelgeschosswohnung in Top-Lage

**23564 Lübeck, Falkenstraße 45 (Objektnr.: 2392)**

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Anzahl Zimmer:      | 4                         |
| Anzahl Badezimmer:  | 2                         |
| Anzahl Balkone:     | 1                         |
| Anzahl Stellplätze: | 1                         |
| Stellplatzart:      | Tiefgarage                |
| Wohnfläche:         | ca. 173.59 m <sup>2</sup> |

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Netto-Kalt-Miete: | 3.650,00 € |
| Betriebskosten:   | 350,00 €   |
| Heizkosten:       | 120,00 €   |
| Wasserkosten:     | 0,00 €     |
| Gesamtmieta:      | 4.120,00 € |



### Objektbeschreibung

Diese repräsentative Staffelgeschoss-Wohnung bietet Ihnen nicht nur entspanntes und stadtnahes Wohnen, sie besticht auch durch ihren außergewöhnlichen Ausblick - zur einen Seite eröffnet sich die malerische Silhouette der Lübecker Altstadt mit der Kanaltrave, zur anderen die Schönheit der idyllischen Wakenitz.

Das moderne Treppenhaus überzeugt durch seine helle und großzügige Gestaltung mit stilvollen Materialien und bietet einen einladenden Empfang. Ein Aufzug sorgt für zusätzlichen Komfort und bringt sie barrierefrei in alle Geschosse.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger, einladender Flur, der viel Platz für eine Garderobe oder stilvolle Einrichtungselemente bietet und den hellen, freundlichen Charakter der Wohnung unterstreicht.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der dank seiner bodentiefen Fenster in warmes Tageslicht getaucht wird. Von hier aus öffnet sich der Zugang zur weitläufigen

Dachterrasse mit Blick auf die Kanaltrave und die historische Silhouette der Lübecker Altstadt. Mit einer Fläche von über 40 m² schenkt diese Ihnen zusätzlichen Raum für entspannte Stunden unter freiem Himmel. Hier genießen Sie eine besondere Atmosphäre, die das Wohnen im Staffelgeschoss so einzigartig macht.

Die moderne Einbauküche mit freistehendem Küchenblock lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein, während die hochwertigen Einbaugeräte - darunter Backofen, Herd, Mikrowelle, Geschirrspüler, ein Kühlschrank mit Eiswürfelpender sowie ein innovatives Kochfeldabzugssystem - höchsten Komfort und modernste Technik vereinen. Hier trifft edles Design auf erstklassige Funktionalität - ein Ort, an dem Kochen zum Erlebnis wird.

Das großzügig gestaltete Badezimmer sowie das stilvolle Gäste-Bad überzeugen mit exquisiten Sanitärobjekten und modernen, fugenlosen Boden- und Wandbelägen, die eine harmonische und pflegeleichte Oberfläche schaffen.

Drei weitere Zimmer bieten Raum für flexible Nutzungsmöglichkeiten, ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen.

Komfort und Eleganz ziehen sich durch die gesamte Wohnung. Breite, rollstuhlgerechte Türöffnungen und teilweise integrierte Schiebetüren sorgen für maximalen Wohnkomfort und ein offenes Raumgefühl. Hochwertige elektrische Außenverschattungselemente an den Fenstern bieten zusätzlichen Komfort.

Eine durchdachte Lichtplanung mit einem modernen Casambi-Lichtsteuerungssystem (oder gleichwertig), stilvollen Designer-Leuchten und harmonisch integrierten Deckenspots setzt die Räume perfekt in Szene. Dieses stimmungsvolle Beleuchtungskonzept schafft ein Ambiente, das Wohnkomfort und zeitgemäßes Design auf höchstem Niveau vereint.

Zusätzlichen Komfort bietet der praktische Stauraum - sowohl in den beiden separaten Abstellräumen innerhalb der Wohnung als auch im eigenen Kellerbereich.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Stellplatz in der Tiefgarage mit Ladestation für E-Mobilität?ein echtes Plus in dieser zentralen Lage.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre gehobene Ausstattung, die intelligente Raumaufteilung und ihre Lage in einem exklusiven Wohnumfeld. Perfekt für alle, die besonderen Wert auf Komfort, Design und Qualität legen.

Es handelt sich um einen Erstbezug nach Neubau. Die Wohnung befindet sich derzeit noch im Ausbau, weshalb aktuell keine Innenaufnahmen verfügbar sind. Gerne informieren wir Sie persönlich über die Ausstattungsdetails und beantworten all Ihre Fragen individuell.

Der Einzug ist voraussichtlich ab dem 01.01.2027 möglich. Die Vermietung erfolgt befristet bis zum 31.12.2031, da der Eigentümer eine spätere Eigennutzung plant.

## **Ausstattungsbeschreibung**

- Staffelgeschoss-Lage mit Blick auf die Kanaltrave und die Lübecker Altstadt
- Neubau Erstbezug
- barrierefreier Zugang dank Personenaufzug in alle Ebenen

- 4 Zimmer
- große Dachterrasse
- Parkett vom Markenhersteller
- Fußbodenheizung
- hochwertige Küche mit freistehendem Küchenblock und Qualitäts-Einbaugeräten
- Design-Badezimmer und Gästebad mit fugenlosen Boden- und Wandbelägen
- Casambi Lichtsteuerungssystem und professionelle Lichtplanung
- Fenster mit elektrischen Außenverschattungselementen
- moderne Türkommunikation mit Touchdisplay
- Tiefgaragenstellplatz mit Ladestation für E-Auto
- Abstellraum in der Wohnung, zusätzlicher Kellerraum
- Fahrradraum im Erdgeschoss
- Holz-Pelletheizung
- verfügbar nach Vereinbarung, voraussichtlich 01.01.2027
- befristeter Mietvertrag bis zum 31.12.2031 wegen Eigenbedarf des Eigentümers
- provisionsfrei für den Mieter

## **Lagebeschreibung**

In einer der begehrtesten Lagen der Hansestadt Lübeck im Stadtteil St. Gertrud, direkt am Falkendamm, befindet sich diese neu errichtete Staffelgeschosswohnung.

Hier genießen Sie den Zugang zu grünen Uferwanderwegen sowie die Nähe zum Stadtpark und zum Schulgarten. Kulturgebeisterte erreichen in nur wenigen Gehminuten das reiche und abwechslungsreiche Kulturangebot der Lübecker Altstadt.