

Exposé

für die Wohnung im 2. OG



Marlstraße 100
23566 Lübeck

Ihr Ansprechpartner

Tobias Jeß

Telefon 0451 300 922 83

Mobil 0160 550 75 08

E-Mail tj@jessimmobilien.de

Kontakt

Jeß Immobilien

Am Flutgraben 20

23556 Lübeck

Mitglied im



Herzlich
Willkommen



VIELEN DANK,

für Ihre Anfrage auf die von mir angebotene Immobilie. Im Verlauf des Exposés möchte ich Ihnen einen Überblick zum Objekt und dem weiteren Ablauf der Anmietung geben. Gern kontaktieren Sie mich bei Fragen zum Objekt oder dem weiteren Ablauf.

Ihre Schritte zur Anmietung:

1. Durchsicht des Exposés
2. Abstimmung eines Besichtigungstermins:
tj@jessimmobilien.de oder **0451 300 922 83**
3. Ihre Rückfragen zum Objekt – Gern berate ich Sie.
4. Einreichung Bewerbungsunterlagen
 1. Fragebogen
 2. Schufa-Ergebnis
 3. Gehaltsnachweis der letzten 3 Monate
 4. Vermieterbescheinigung
5. Prüfung und Auswahl durch Vermieter
6. Mietvertragsabschluss

Daten

Objekt



Objektdaten

Objekttyp:	Wohnung	Kaltmiete:	1.048,32 €
Etage:	2. OG	Betriebskosten:	95,00 €
Zimmer:	3	Heizkosten*:	130,00 €
Wohnfläche:	65,52 m ²	Gesamtmierte:	1.273,32 €
Anmietung:	01.06.2026		
Mietkaution:	3.144,96 €		
Mietanpassung:	Indexmiete		*zzgl. Stromkosten für Durchlauferhitzer

Ausstattung Einbauküche

Einbauküche:	Ja	Kühlschrank:	Freifläche
Induktionsherd:	Ja	Spüle:	Ja
Backofen:	Ja	Geschirrspüler:	Freifläche

Ausstattung Badezimmer

Waschbecken:	Ja	Fenster:	Ja
Dusche:	Ja	WC:	Ja
Handtuchheizkörper:	Ja		

Sonstige Ausstattung

Waschkeller:	Ja	Balkon:	Ja
Keller:	Ja	Glasfaseranschluss:	Ja

Bodenbeläge

Geölte Holzdielen:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro
Design-Vinyl-Bodenbelag:	Flur, Küche
Fliesen:	Badezimmer

Lage

Beschreibung



Die Wohnung befindet sich in gefragter Lage von Lübeck-St. Gertrud im Bereich Kaufhof und überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Nähe, darunter insbesondere das große REWE Center sowie weitere Angebote wie dm, Dienstleister und Gesundheitsversorgung.

Die Lage ist ideal für Berufstätige und Paare, die kurze Wege und ein unkompliziertes, urbanes Wohnumfeld schätzen. Einkäufe, Besorgungen und Termine lassen sich bequem in den Alltag integrieren. Gleichzeitig punktet die Wohnung mit einer angenehmen Wohnatmosphäre: Vom Balkon sowie aus Küche und Wohnzimmer eröffnet sich ein schöner Blick ins Grüne.

Auch die Busanbindung ist sehr gut, sodass die Lübecker Innenstadt und die Altstadt in kurzer Zeit erreichbar sind. Mit dem Fahrrad oder zu Fuß sind Sie in ca. 2 km in der Lübecker Innenstadt. Damit verbindet die Wohnung citynahes Wohnen mit einer gewachsenen Infrastruktur und einem angenehmen Ausblick ins Grüne.

Objekt

Beschreibung



Diese bezugsfertige 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss befindet sich in einem ursprünglich 1901 errichteten Mehrfamilienhaus, das im Jahr 2026 umfassend kernsaniert und zum Effizienzhaus entwickelt wurde. Hier vereinen sich der Charme eines klassischen Altbaus und die Energieeffizienz eines heutigen Neubaus - eine Kombination, die am Lübecker Wohnungsmarkt nur selten zu finden ist.

Die ca. 3 Meter hohen Decken verleihen den Räumen ein helles, freundliches und großzügiges Wohngefühl. Weiß gestrichene Wände unterstreichen den gepflegten, modernen Gesamteindruck der Wohnung. In den drei Wohnräumen sorgen geschliffene und geölte Holzdielen für eine warme wohnliche Atmosphäre. In Flur und Küche ist ein pflegeleichter Vinyl-Designboden verlegt, der den modernisierten Gesamtzustand der Wohnung stimmig ergänzt.

Die Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche mit ausreichend Hängeschränken. Ausgestattet ist diese mit Bosch-Einbaugeräten, darunter ein Induktionskochfeld, ein Backofen und eine Ablufthaube. Zusätzlich ist eine Freifläche mit Anschluss für einen Geschirrspüler vorhanden.

Objekt

Beschreibung



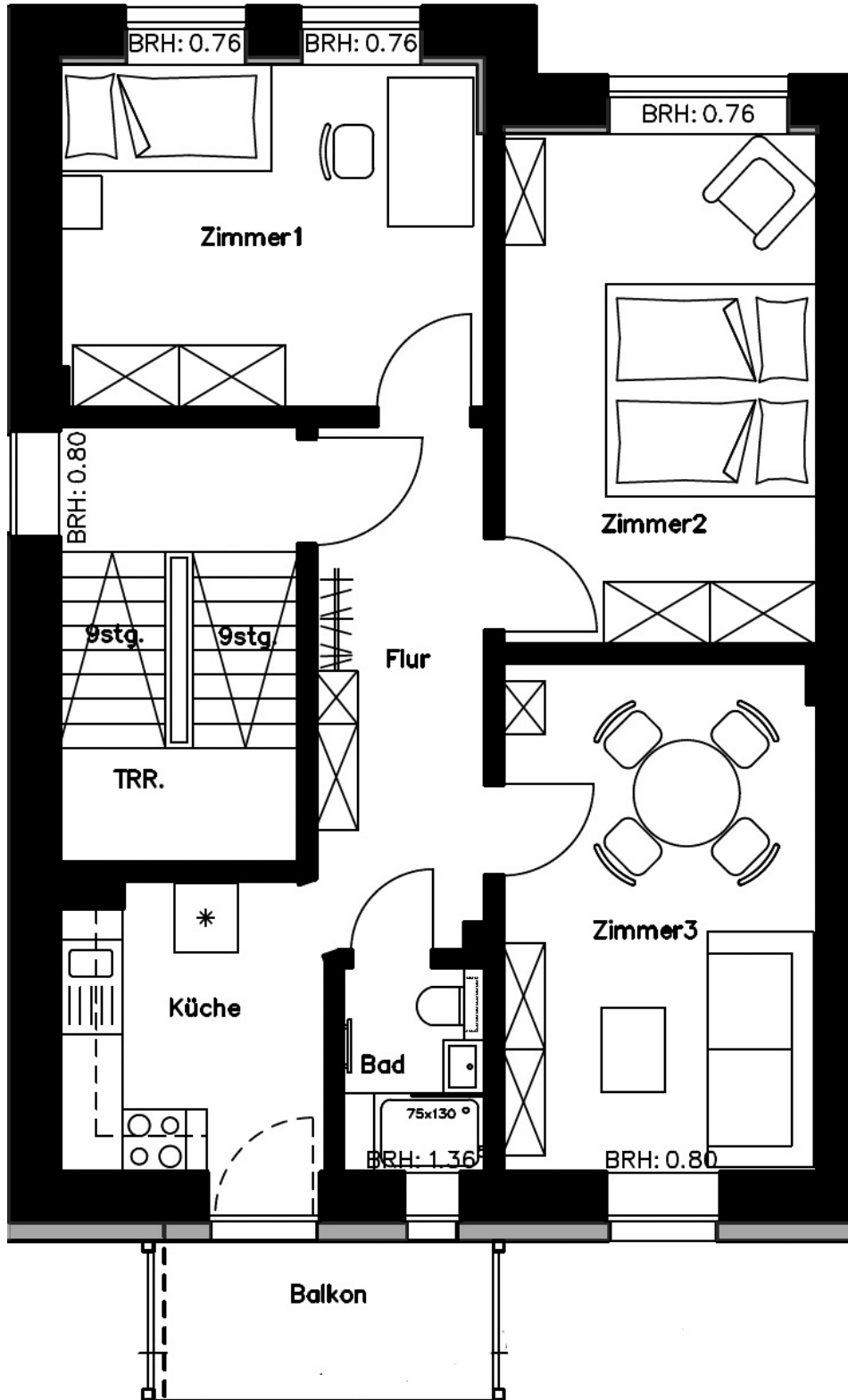
Ein besonderes Highlight ist der bereits beauftragte Balkon, der direkt von der Küche aus zugänglich ist. Er ist südwestlich ausgerichtet, bietet knapp 5 m² Fläche und eröffnet einen schönen Blick in die Grünanlagen. So haben Sie einen gemütlichen Ort für sonnige Nachmittage und entspannte Abendstunden.

Das Tageslichtbad ist modern ausgestattet und verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken, ein WC, ein Fenster sowie einen Handtuchheizkörper. Im Zuge der Kernsanierung wurden sämtliche Leitungen und die komplette Elektrik erneuert. Zusätzlich wurde ein Glasfaseranschluss installiert.

Auch energetisch überzeugt die Immobilie: Als Effizienzhaus bietet das Gebäude einen zeitgemäßen energetischen Standard. Eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe, Dreifachverglasung und eine umfassend gedämmte Fassade sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Zur Wohnung gehört außerdem ein abgeschlossener Kellerraum. Für die Waschmaschine steht ein separater Stellplatz im Waschkeller zur Verfügung.

Objekt

Grundriss 2. OG



Aufnahmen

Flur



Aufnahmen

Küche + Badezimmer



Aufnahmen

Schlafzimmer



Aufnahmen

Wohnzimmer



Aufnahmen

Büro



Vielen Dank

für Ihr Interesse



VIELEN DANK,

dass Sie sich die Zeit zur Durchsicht des Exposés genommen haben.
Gern kontaktieren Sie mich bei Fragen zum Objekt oder dem weiteren Ablauf.

Für die Abstimmung eines **Besichtigungstermins** freue ich mich auf Ihren **Anruf** oder **Anfrage per E-Mail**.

Ihr Ansprechpartner

Tobias Jeß

Telefon 0451 300 922 83

Mobil 0160 550 75 08

E-Mail tj@jessimobilien.de



Vertragliche

Hinweise



Haftung

Jeß Immobilien weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche in diesem Exposé enthaltenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne, Grundrisse, Maßangaben und sonstigen Angaben auf den Informationen des Verkäufers bzw. Auftraggebers beruhen. Eine Gewähr oder Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Beschaffenheit der Angaben wird ausdrücklich ausgeschlossen. Sämtliche Angaben dienen ausschließlich der unverbindlichen Information und stellen kein vertragliches Angebot dar. Es obliegt dem Interessenten, die übermittelten Objektinformationen und Angaben eigenständig auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Dieses Immobilienangebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer, Änderungen, Zwischenverkauf, Zwischenvermietung oder eine sonstige Zwischenverwertung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben, Zeichnungen und Abbildungen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung von Jeß Immobilien nicht an Dritte weitergegeben oder veröffentlicht werden.

Geldwäschegesetz

Als Immobilienmaklerunternehmen ist Jeß Immobilien gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 14 sowie § 11 Abs. 1 und 2 des Geldwäschegesetzes (GwG) verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung eines Immobilienkaufvertrages besteht, die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir gemäß § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres gültigen Personalausweises erfassen, sofern Sie als natürliche Person handeln (z. B. durch Anfertigung einer Kopie). Handelt es sich um eine juristische Person, benötigen wir einen aktuellen Handelsregisterauszug, aus dem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz verpflichtet den Immobilienmakler, die entsprechenden Kopien und Unterlagen für einen Zeitraum von fünf Jahren aufzubewahren. Als unser Vertragspartner sind Sie gemäß § 11 Abs. 6 GwG zur Mitwirkung an diesen Maßnahmen verpflichtet.