

Objekt-Nr. 7970#r8val

23564 LÜBECK

Willkommen in der Villenvorstadt Lübeck St. Jürgen!

BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
1898	6	950.000 €



Büro/Praxis zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**950.000 €**
Zimmer	**6**
Gesamtfläche	**ca. 250 m²**
Bürofläche	**ca. 250 m²**
Fläche von	**ca. 250 m²**
Verfügbar ab	**sofort**
Zugang zur Wohnung	**01.10.2026**
Provisionspflichtig	**Ja**
Räume veränderbar	**Ja**
Barrierefrei	**Nein**
Baujahr	**1898**
Zustand	**Modernisiert**
Lage/Gebiet	**Stadtzentrum**
Etagen	**2**
Separate WCs	**1**

Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Parkett, Laminat, Marmor, Terrakotta**
Käuferprovision	**3%**
Garage · Anzahl	**1**
Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**05.03.2036**
Ausstellungsdatum	**06.03.2026**
Endenergiebedarf	**328,97 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**H**
Wesentlicher Energieträger	**Erdgas leicht**
Befeuerungsart	**Gas**
Energieausweis	**2014**

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

Detlef NOWATZKI

Tel. +49 451 7987082

dn@noim.de



Ansicht des Wohnbereichs

Objektbeschreibung

Es gibt Immobilien, die man bewohnt – und es gibt Immobilien, die eine Geschichte erzählen, die den Geist einer glanzvollen Epoche atmen und die ihren Bewohnern jeden Tag aufs Neue ein erhabenes Gefühl von Exklusivität und Heimat schenken.

Willkommen in Villenvorstadt Lübeck St. Jürgen!

Diese herrschaftliche, geschichtsträchtige hanseatische Kaufmannsvilla aus der Blütezeit der Jahrhundertwende ist ein architektonisches Meisterwerk, das seinesgleichen sucht. Wo einst stolze Lübecker Kaufleute residierten und Gäste von Rang und Namen empfingen, bietet sich Ihnen heute die seltene, beinahe einmalige Gelegenheit, ein Stück lebendige Geschichte zu erwerben.

Diese opulente Eigentumswohnung erstreckt sich als Maisonette über die prachtvolle Beletage (Erdgeschoss) sowie das lichtdurchflutete, exklusiv ausgebaute Gartengeschoss (Souterrain). Sie verbindet den unnachahmlichen, royalen Charme des echten Jugendstils mit den kompromisslosen, zukunftssicheren Annehmlichkeiten einer modernen Luxussanierung. Ein Wohntraum für Individualisten, Kunstliebhaber und Ästheten, die das Besondere suchen und das Außergewöhnliche zu schätzen wissen.

In dem Gebäude befinden sich nur drei Wohneinheiten.

Zu dieser Wohnung gehören eine Garage, einen Stellplatz, die Stellfläche vor der Garage, sodass insgesamt sicher 3 Fahrzeuge bequem parken können.

Auch eine freiberufliche Nutzung wäre denkbar!

Das Gebäude befindet sich, dank fortlaufender und liebevoller Pflege, in einem hervorragenden Allgemeinzustand. Hier wurde mit hanseatischer Gründlichkeit investiert, um die Villa soweit möglich energetisch und technisch perfekt für die Zukunft aufzustellen:

Detlef NOWATZKI
Tel. +49 451 7987082
dn@noim.de

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

• Hocheffiziente Energietechnik: Eine nagelneu installierte Gasbrennwerttherme (inkl. Warnwasserspeicher) Bj.2025 neuester Generation sorgt für wohlige Wärme bei exzellenten Verbrauchswerten.

• Erneuerte Infrastruktur: Die Wasser- und Abwasserleitungen innerhalb des Objektes wurden bereits größtenteils ca. 2000 aufwendig und fachgerecht erneuert.

• Erneuerte Elektroanlage wurde größtenteils ca. 2000 aufwendig und fachgerecht erneuert.

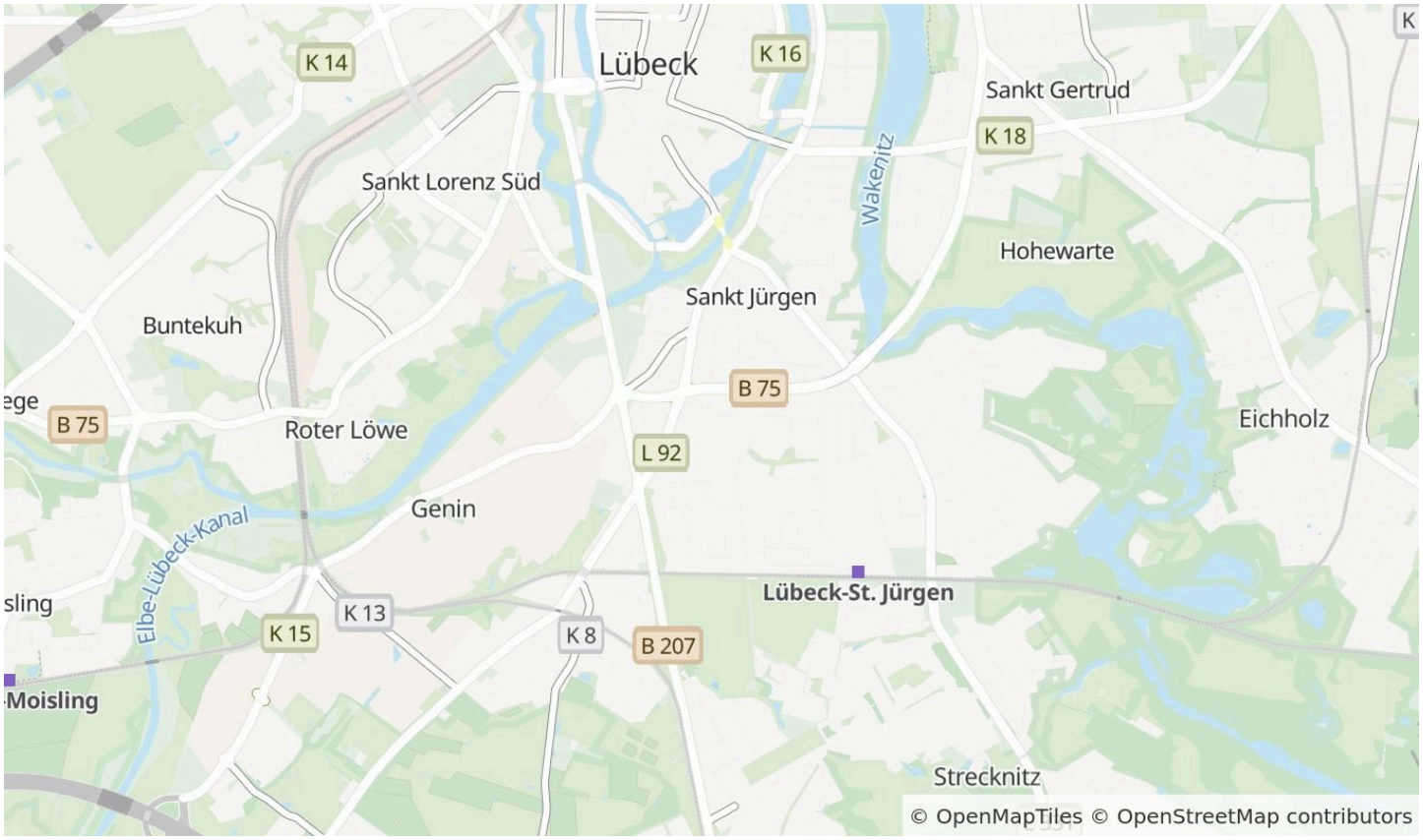
• Isolierverglaster Holzfenster zuzüglich Doppelverglasung.

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

Detlef NOWATZKI

Tel. +49 451 7987082

dn@noim.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Wohnen in einer der begehrtesten Lagen Lübecks – zwischen historischer Altstadt, prachtvoller Architektur und urbaner Lebensqualität.

Die Immobilie befindet sich in einer ausgesprochen attraktiven Lage im beliebten Lübecker Stadtteil St. Jürgen. Das unmittelbare Wohnumfeld ist geprägt von wunderschönen Jugendstilvillen, repräsentativen Gebäuden der Jahrhundertwende und einem gewachsenen Stadtbild, das dieser Wohngegend ihren ganz besonderen Charme verleiht.

Ein herausragender Vorteil ist die unmittelbare Nähe zur historischen Lübecker Altstadt. In nur etwa fünf Gehminuten erreichen Sie die zum UNESCO-Weltkulturerbe gehörende Innenstadt mit ihren malerischen Gassen, historischen Bauwerken, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und zahlreichen Restaurants und Cafés. Hier verbinden sich hanseatisches Flair und modernes Stadtleben auf einzigartige Weise.

Auch die Infrastruktur lässt kaum Wünsche offen. Der beliebte Wochenmarkt am Brink sowie der Bio-Lebensmittelanbieter Landwege befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Frische regionale Produkte, kleine Geschäfte und eine vielfältige Nahversorgung machen den Alltag besonders angenehm. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und Banken sind ebenfalls im näheren Umfeld vorhanden.

Neben der hervorragenden innerstädtischen Lage überzeugt der Standort durch seine gute Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen und die A20 bestehen attraktive Verbindungen in Richtung Hamburg sowie in die umliegenden Regionen. Die Hamburger Innenstadt ist je nach Verkehrslage in etwa 45 bis 60 Minuten erreichbar.

Auch die Ostseeküste mit ihren beliebten Badeorten und weitläufigen Sandstränden liegt nur rund 17 Kilometer entfernt und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Damit lassen sich das lebendige Stadtleben Lübecks und entspannte Ausflüge ans Meer hervorragend miteinander verbinden.

Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich unmittelbar in der Straße und ergänzen die Vorzüge dieser zentralen Wohnlage.

Detlef NOWATZKI
Tel. +49 451 7987082
dn@noim.de

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



Bibliothek



Hochwertige Einbauküche

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

Detlef NOWATZKI

Tel. +49 451 7987082

dn@noim.de



Schlafzimmer



Repräsentables Zimmer

Detlef NOWATZKI

Tel. +49 451 7987082

dn@noim.de

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



Hochwertige Materialien wurden hier verarbeitet



Fluransicht

Detlef NOWATZKI

Tel. +49 451 7987082

dn@noim.de

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



Moderne Küchengeräte



Blick in den Flur

Detlef NOWATZKI

Tel. +49 451 7987082

dn@noim.de

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



Blick zum Kamin



Ansicht der Küche

Detlef NOWATZKI

Tel. +49 451 7987082

dn@noim.de

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



Küchenzeile



Schlafzimmer

Detlef NOWATZKI

Tel. +49 451 7987082

dn@noim.de

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



Viel Platz vorhanden



Blick vom Podest ins Schlafzimmer

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

Detlef NOWATZKI

Tel. +49 451 7987082

dn@noim.de



Flur



Flur im Souterrainbereich

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

Detlef NOWATZKI

Tel. +49 451 7987082

dn@noim.de



Badezimmer mit freistehender Badewanne



Großzügige Dusche vorhanden

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

Detlef NOWATZKI

Tel. +49 451 7987082

dn@noim.de



Blick ins große Bad



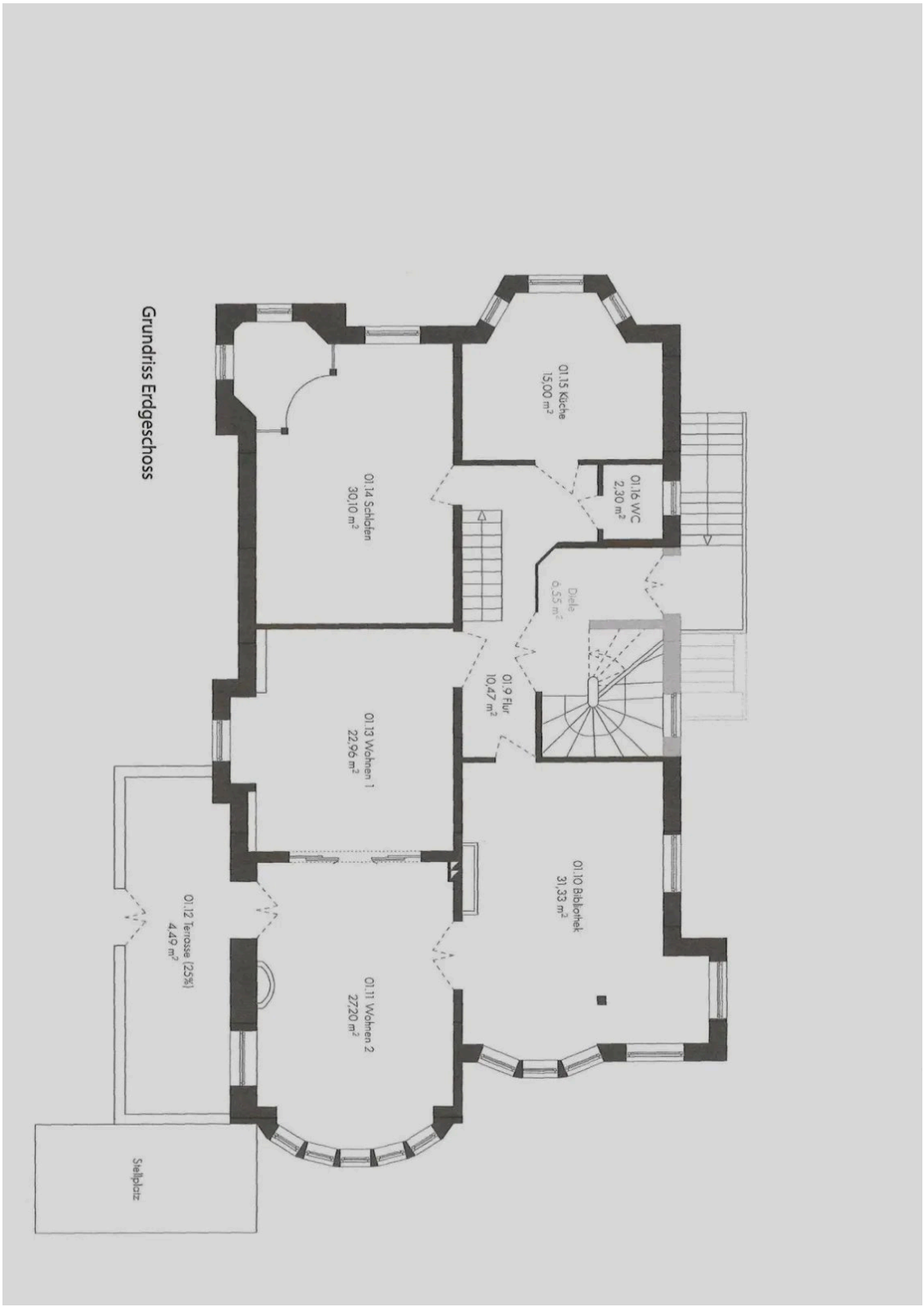
Flurbereich

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

Detlef NOWATZKI

Tel. +49 451 7987082

dn@noim.de



Grundrisse Erdgeschoss

Grundriss

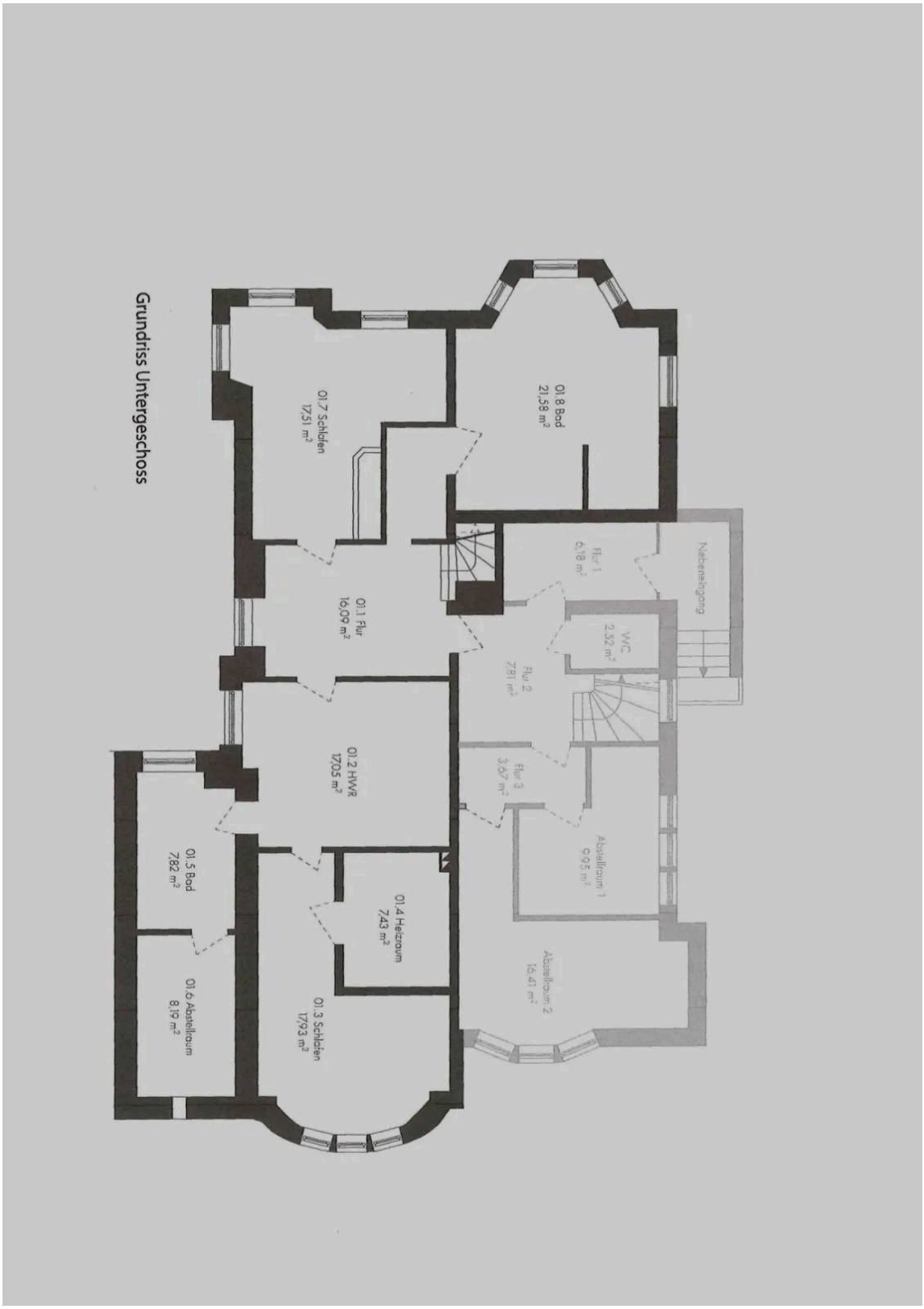
Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Detlef NOWATZKI

Tel. +49 451 7987082

dn@noim.de

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG



Grundrisse Untergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Detlef NOWATZKI

Tel. +49 451 7987082

dn@noim.de

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

Ausstattung

— Die herrschaftliche Wohnebene (Erdgeschoss)

— Beim Betreten der Beletage umfängt Sie sofort das majestätische Gefühl herrschaftlicher Raumhöhen. Die Räume sind lichtdurchflutet und strahlen eine erhabene Eleganz aus.

— Filigrane Stuckdecken: Die Decken präsentieren sich als wahre Kunstwerke. Original erhaltene, prachtvolle Stuckornamente und sanft geschwungene Kehlungen krönen die Räume und lassen das Auge des Betrachters immer wieder ehrfürchtig nach oben schweifen.

— Meisterhaftes Fischgrät- & Würfelparkett: Der Boden ist ein Gedicht aus edlem Echtholz. Das meisterhaft verlegte, perfekt aufgearbeitete Fischgrät- und Würfelparkett besticht durch seine warmen Holztöne und wird von filigranen, dunklen Intarsien-Aderungen gesäumt. Ein Schritt über diesen Boden ist ein Schritt durch die Epochen des guten Geschmacks.

— Monumentaler Marmor-Prunkkamin: Das absolute Herzstück und der unbestrittene Stolz des großen Empfangssalons ist der originale, herrschaftliche Kamin aus reinstem Marmor. Flankiert von skulpturalen Säulen-Reliefs und ausgekleidet mit einer atemberaubenden, goldenen Mosaik-Rückwand, verspricht dieses Unikat knisternde Kaminabende voller Romantik und herrschaftlicher Gemütlichkeit.

— Exquisite Wandpanelerie: Raumhohe, dunkle Echtholz-Wandverkleidungen, kunstvoll gearbeitete Kassettentüren mit historischen Messingbeschlägen und maßgeschneiderte, stilvolle Heizkörperverkleidungen zeugen von der kompromisslosen Handwerkskunst der Jahrhundertwende.

— Der imperiale Wintergarten-Salon: Ein architektonisches Highlight ist der halbrunde, fließend integrierte Wintergarten. Ein fein gemusterter Mosaik-Fliesenboden, rundumlaufende Fensterfronten, edle Marmor-Wandapplikationen und ein historischer Zierbrunnen machen diesen Raum zu einer Oase der Ruhe und Inspiration.

— High-End Design-Wohnküche: Hier trifft Historie auf Moderne. Die separate, großzügige Wohnküche begeistert mit einer maßgefertigten, grifflosen Luxus-Einbauküche in edlem Hochglanz-Weiß, kontrastiert von anthrazitfarbenen Arbeitsplatten. Sie ist vollständig mit allen High-End-Elektrogeräten bestückt (inklusive hochgesetztem Backofen und Profi-Dampfgarer). Der wunderschöne, dreifach gegliederte Fenster-Erker bietet den perfekten Platz für ein gemütliches Familienfrühstück im ersten Sonnenstrahl.

— Urbane Außenfläche: Zur Vorderseite des Hauses erstreckt sich ein charmanter Balkon.

— Das exklusiv ausgebaute Gartengeschoss (Souterrain)

— Eine elegante, weiß geschwungene Holztreppe führt Sie hinab in die untere Wohnebene, die dank der professionellen Drainage-Trockenlegung mit Wohnraumqualität auf höchstem Niveau brilliert.

— Tageslichthell & Ebenerdig: Durch die topographisch kluge Lage verfügt diese Ebene über großzügige, ebenerdige Fensterfronten. Ein idealer Rückzugsort für ein privates Elternschlafzimmer, ein repräsentatives Home-Office oder einen luxuriösen Gästebereich.

— Wellness-Oase der Extraklasse: Das Badezimmer gleicht einem privaten Spa-Bereich Bj. 2025 und 2016. Großflächige, anthrazitfarbene Design-Fliesen bilden den eleganten Rahmen für eine freistehende Luxus-Badewanne, eine bodengleiche Walk-In-Regendusche und einen edlen Doppelwaschtisch. Hier werden Alltagsmomente zu puren Wellness-Erlebnissen.

— Unsichtbare Raumwunder: Maßgefertigte, deckenhohe Einbauschränke im zeitlosen weißen Landhausstil schmiegen sich perfekt in die Wände und bieten opulenten Stauraum, ohne die großzügige Ästhetik der Räume zu stören.

Sonstiges

• Das grüne Privileg – Alleinige Gartennutzung: Zugang von der Vorderseite mit dem Balkon - Sie besitzen das alleinige Nutzungsrecht für den wunderschön eingewachsenen Garten. Diese uneingehbare, grüne Oase lädt zu stilvollen Gartenpartys.
• Sorgenfreies Parken: Zur Wohnung gehören eine eigene, private Garage sowie zwei zusätzliche, exklusive Pkw-Außenstellplätze

Detlef NOWATZKI
Tel. +49 451 7987082
dn@noim.de

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

direkt auf dem Grundstück. In dieser zentrumsnahen Top-Lage ist ein solches Parkplatz-Ensemble ein wahrer Schatz und ein enormer Werttreiber.

DAS FAZIT: EINE GELEGENHEIT, DIE KEINE COMPROMISSE FORDERT

Diese Beletage-Maisonette in der Körnerstraße 27 ist weit mehr als eine Immobilie – sie ist ein Lebensgefühl. Sie richtet sich an anspruchsvolle Menschen, die das historische Erbe einer echten hanseatischen Kaufmannsvilla lieben, aber nicht auf moderne Effizienz, ein exklusives Spa-Bad, eine High-End-Küche und moderne Technik verzichten wollen. Die exklusive Gemeinschaft von nur zwei Eigentümern und das traumhafte, alleinige Gartenrecht machen dieses Objekt zu einer absoluten Rarität auf dem Markt.

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

Detlef NOWATZKI

Tel. +49 451 7987082

dn@noim.de



Ihr Ansprechpartner

Detlef NOWATZKI

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

Telefon: +49 451 7987082

E-Mail: dn@noim.de

Diese Immobilie online

Hinweise

Die Courtage beträgt für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils die gleiche Höhe auf den beurkundeten Kaufpreis inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Soweit nichts anderes angegeben beträgt die regelmäßige Provision/Courtage je Partei 3,0% auf den beurkundeten Kaufpreis. Der Maklervertrag kommt mit der Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere der Erhalt des Objekt-Exposés. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Die Courtage ist für beide Parteien bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Alle Objektangaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG