

## Whg. 26 - stilvoll, durchdacht, courtagefrei!

**23564 Lübeck, Falkenstraße 45 (Objektnr.: Falk2W26)**

Anzahl Zimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Stellplätze:	1
Stellplatzart:	TIEFGARAGE
Wohnfläche:	ca. 81.28 m <sup>2</sup>
Frei ab:	08.01.2026
Kaufpreis:	597.400,00 €



### Objektbeschreibung

Die 2-Zimmer-Wohnung Nr. 26 im 1. Obergeschoss des Gebäudes Falkenstraße 45 ist der ideale Ort, um Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Mit großzügigen 81,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem durchdachten Grundriss bietet sie Raum für moderne Wohnkonzepte.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche schafft eine einladende Atmosphäre und lädt zum Wohlfühlen ein. Große, teils bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume strömen und sorgen für eine freundliche Wohnstimmung. Hier genießen Sie eine perfekte Kombination aus modernem Design und behaglichem Wohngefühl.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum, sodass Sie Ihre Wohnung optimal nutzen können.

Damit Sie sich in Ihrem neuen Zuhause rundum wohlfühlen, haben Sie die Möglichkeit, die Ausstattung nach Ihren individuellen Vorstellungen zu wählen. Ob hochwertige Sanitärobjekte, edle Fliesen oder stilvolles Parkett - Sie bestimmen die Details! Wir setzen auf renommierte Hersteller wie Villeroy und Boch, Kaldewei, hansgrohe und Busch-Jaeger, um Ihnen hohe Qualität zu garantieren.

Selbstverständlich sind individuelle Sonderwünsche nach vorheriger Absprache möglich, sodass Ihr

neues Zuhause perfekt auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt wird.

Auch für Ihre Mobilität ist bestens gesorgt: 48 Tiefgaragenstellplätze sowie großzügige Fahrradabstellräume im Erdgeschoss stehen den zukünftigen Bewohnern zur Verfügung. Die Fertigstellung des Projekts erfolgt schlüsselfertig bis spätestens Ende August 2026 - der Baubeginn hat bereits begonnen! Der Erwerb ist für den Käufer courtagefrei.

Lassen Sie sich von dieser besonderen Wohnung begeistern - wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr zukünftiges Zuhause vorzustellen!

## **Ausstattungsbeschreibung**

- verglaste Loggia
- Parkett vom Markenhersteller
- Fußbodenheizung
- moderne Badausstattung mit namenhaften Sanitärelementen
- Wand- und Bodenfliesen aus Feinsteinzeug
- Dusche Prinzip Walk In
- Handtuchheizkörper
- moderne Türkommunikation mit Touchdisplay
- Personenaufzug in alle Etagen
- Tiefgarage
- Fahrradabstellraum im Erdgeschoss
- Holz-Pelletheizung

## **Lagebeschreibung**

Die Lage - exklusiv am Wasser

In einer der begehrtesten Lagen der Hansestadt Lübeck im Stadtteil St. Gertrud, direkt am Falkendamm, liegt dieses Grundstück. Der Standort im Norden der Falkenstraße zwischen Falkendamm und Kanal eignet sich aufgrund seiner Lage vis-à-vis zur historischen, von der UNESCO zum Welterbe erklärten Lübecker Altstadtinsel und in unmittelbarer Nachbarschaft des neuen Hansemuseums hervorragend als Wohnstandort. Bereits 2018 wurde der erste Bauabschnitt mit fünf Gebäuden und insgesamt 68 Eigentumswohnungen erfolgreich abgeschlossen. Das beliebte Quartier hat der Kanaltrave eine neue Silhouette gegeben. Die Lübecker haben diesen Bereich mit dem Wanderweg an der Kanaltrave entlang schnell ins Herz geschlossen.

Nun erfolgt der zweite Bauabschnitt mit drei weiteren Gebäuden. Auf dem 2.696 m<sup>2</sup> großen Grundstück werden die drei Gebäude so realisiert, dass sie viele Durchblicke gewähren. Eine Besonderheit ist, dass alle Wohnungen einen Blick auf die Kanaltrave und die Altstadt sowie zur anderen Seite teilweise auch auf die Wakenitz bieten. Das Gebäudeensemble wird so arrangiert, dass die Sichtbeziehungen auf die Silhouette der historischen Lübecker Altstadt von der Falkenstraße, den Einmündungen der Querstraßen und den Grünflächen an der Wakenitz erhalten und ausgebaut werden. Der Wanderweg führt entlang des Klughafens bis zur Hubbrücke und ist damit ein attraktiver Rundwanderweg um die Lübecker Altstadt.