



## Exklusives Neubauobjekt: 2 barrierefreie und 6 barrierearme Wohnungen im Zentrum von Lauenburg



8 Eigentumswohnungen  
in 21481 Lauenburg/Elbe, Fischerkoppel 19

### Wichtige Daten auf einen Blick

Wohnfläche:	ca. 73 - 108 m <sup>2</sup> , verteilt auf 3 bzw. 4 Zimmer
Stellplatz:	1 TG-Stellplatz pro Wohneinheit
Baujahr:	2024
Heizungsart:	Luft-Wasser-Wärmepumpe + Gas-Brennwertheizung
Haustyp:	KfW 55
Energieverbrauchskennwert des Gebäudes:	16,8 kWh/(m <sup>2</sup> a)

Kaufpreise/Wohngeld Wohnungen/TG-Stellplatz gem. Aufstellung auf Seite 4 „Die Eigentumswohnungen“



## Objektbeschreibung

- Neubau mit energetisch hocheffizienter Wärmepumpe/Gas-Brennwertheizung und Fußbodenheizung
- 2 Eigentumswohnungen mit Terrasse (EG-Wohnungen, barrierefrei) 6 Eigentumswohnungen mit Balkon (Etagenwohnungen, barrierearm)
- 3 bis 4 Zimmer mit ca. 73 bis 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Entweder Abstellraum im Flur oder Gäste-WC
- offener Küchenbereich
- Personenaufzug
- Kellerraum
- Trocken- und Fahrradraum
- TV-, Telefon- und Glasfaseranschluss über die Vereinigte Stadtwerke GmbH möglich
- Tiefgaragenstellplatz auf dem Grundstück





## Ausstattung

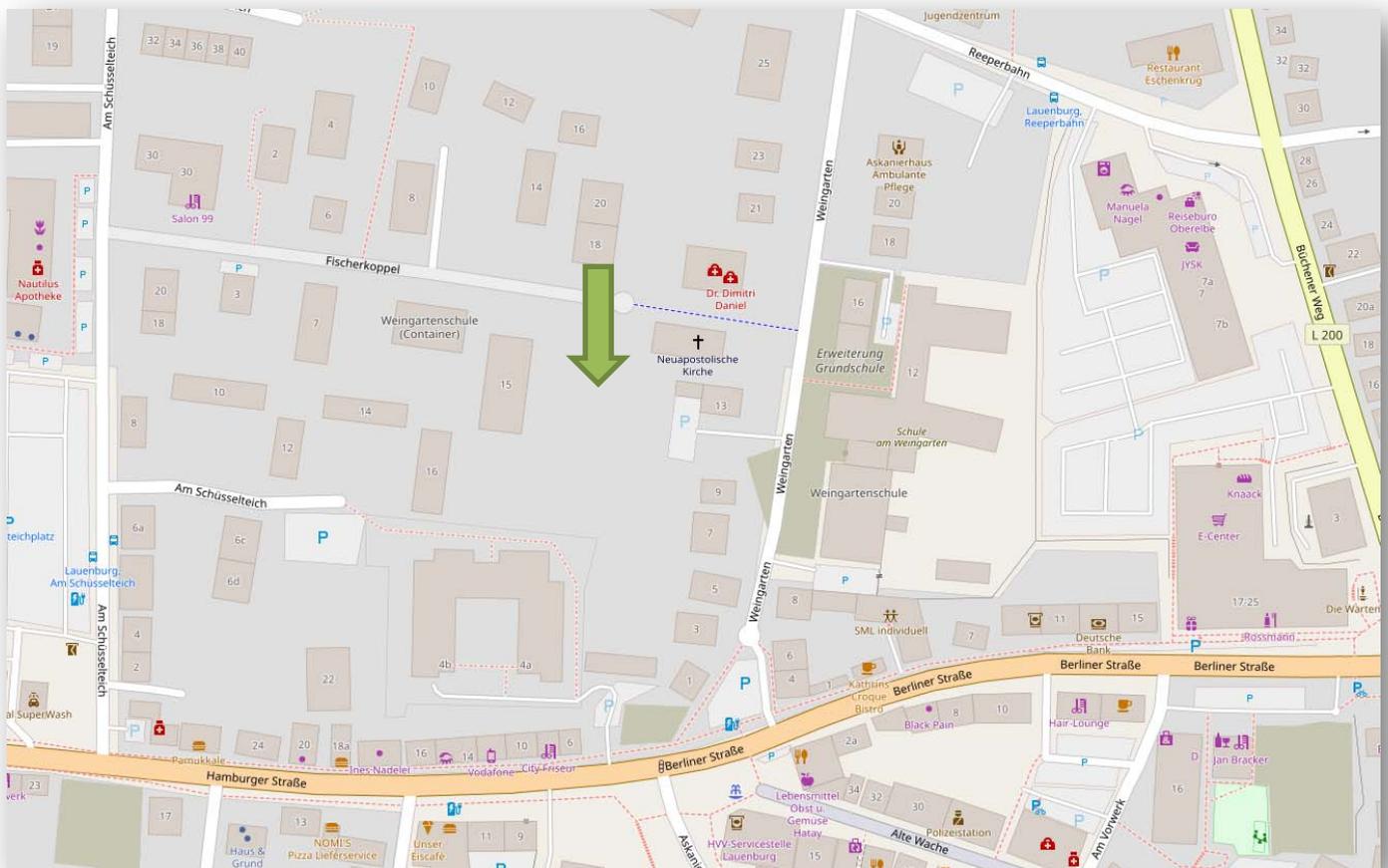
- Vinylbodenbelag in den Wohn-/Schlafräumen, Flur, Hauswirtschafts-/Abstellraum sowie Küchenbereich
- Bodenfliesen im Badezimmer sowie Gäste-WC
- bodengleiche Dusche (90 x 90 cm) in den EG-Wohnungen
- Badewanne in den Etagenwohnungen
- elektrischer Handtuchheizkörper im Bad
- 3fach verglaste Kunststofffenster
- Gegensprechanlage
- elektrische Außenrollläden





## Lage

Das Neubauobjekt befindet sich in einer äußerst attraktiven Lage im Herzen der Lauenburger Innenstadt. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich die Fußgängerzone mit der Raiffeisenbank, Ärzten aller Fachrichtungen, der Rufer-Apotheke, Bekleidungsgeschäften, der Stadtbücherei und dem gerade neugestalteten, attraktiven Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB), wodurch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet ist. Der neu errichtete EDEKA-Markt und andere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig zu erreichen.



Die historische Lauenburger Altstadt ist ebenfalls fußläufig in nur 10 Minuten erreichbar. Hier erwarten Sie charmante Gassen, gemütliche Cafés, Restaurants und Geschäfte, die zum Bummeln einladen. Ebenfalls nur 10 Minuten entfernt liegt ein historisches Wahrzeichen Lauenburgs, das fast 600 Jahre alte Schloss mit Schlossturm. Von hier aus hat man einen malerischen Ausblick auf die Elbe sowie auf die Brücke in Richtung Niedersachsen. Daneben lädt der Fürstengarten, eine historische Parkanlage, zu ausgedehnten Spaziergängen ein.



## Die Eigentumswohnungen

Die großzügig geschnittenen und hellen Zimmer befinden sich in einer Eigentumswohnanlage aus dem Jahre 2024 mit insgesamt 8 Wohneinheiten auf 3 Vollgeschossen sowie einem Kellergeschoss.

Die Erdgeschosswohnungen sind barrierefrei und verfügen über eine Dusche sowie eine Terrasse. Die Etagen-Wohnungen sind barrierearm und mit einer Badewanne sowie einem Balkon ausgestattet. Die Wohnungen wurden entweder mit Gäste-WC oder mit Abstellraum ausgestattet.

Alle Wohnungen sind gut über den vorhandenen Personenaufzug zu erreichen, welcher bis in den Keller führt. Ein Tiefgaragenstellplatz auf dem Grundstück kann ebenfalls erworben werden.

Aufstellung der verfügbaren Wohnungen:

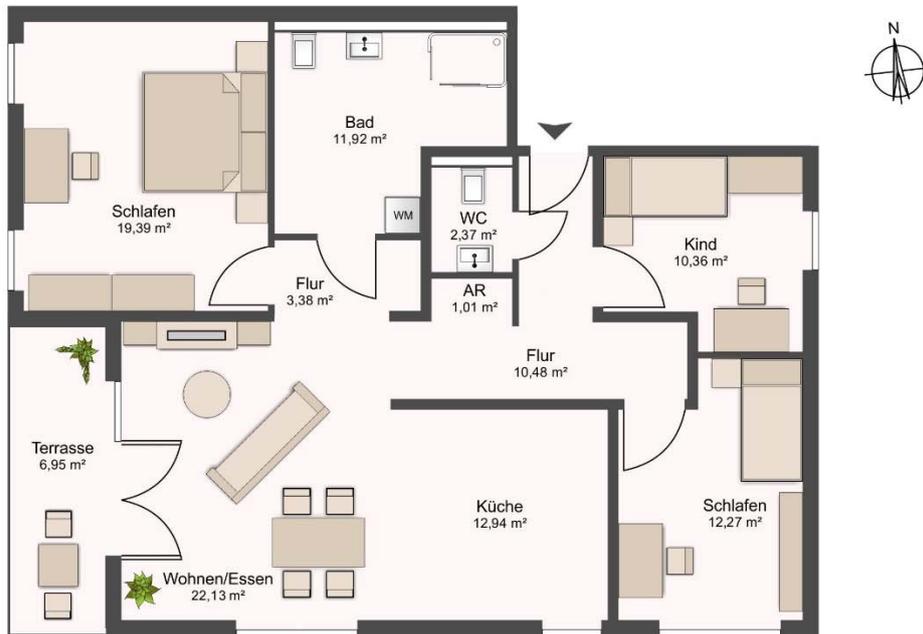
Obj. + Fl.	m <sup>2</sup>	Lage	Zi. Anz.	Kaufpreis Wohnung	TG-Stellplatz	St-Preis	Gesamtkosten	Wohngeld
WE 07	107,99	EG	4	572.347,00 €	1	35.000,00 €	607.347,00 €	387,55 €
WE 08	107,88	EG	4	571.764,00 €	2	35.000,00 €	606.764,00 €	386,88 €
WE 09	73,71	1.OG	3	390.663,00 €	3	35.000,00 €	425.663,00 €	287,05 €
WE 10	73,09	1.OG	3	387.377,00 €	4	35.000,00 €	422.377,00 €	285,04 €
WE 11	74,05	1.OG	3	392.465,00 €	5	35.000,00 €	427.465,00 €	288,39 €
WE 12	73,69	2.OG	3	390.557,00 €	6	35.000,00 €	425.557,00 €	287,05 €
WE 13	73,09	2.OG	3	387.377,00 €	7	35.000,00 €	422.377,00 €	285,04 €
WE 14	74,05	2.OG	3	392.465,00 €	8	35.000,00 €	427.465,00 €	288,39 €



## Beispielhafter Grundriss 3-Zimmer-Etagenwohnung (Fläche 9)



## Beispielhafter Grundriss 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung (Fläche 7)



## Beispielhafter Küchenplan (EBK ist kein Bestandteil der Wohnung)





Diese Einbauküche wurde von dem Küchenstudio FS ElbeKüchen GmbH aus Boizenburg geplant. Der Kontakt kann auf Wunsch übermittelt werden.

Die Unterschränke der Einbauküche verfügen komplett über Auszüge, es wurde eine Silgranit-Spüle mit Edelstahlarmatur mit Schlauchfunktion ausgewählt.

Der Herd (AEG) verfügt über eine Selbstreinigung, das Kochfeld (AEG) ist ein Induktionskochfeld und eine energieeffiziente Kühlgefrierkombination (AEG) ist ebenfalls vorhanden. Hochwertige Beleuchtungselemente und ein höherwertiges Mülleimertrennsystem wurden auch ausgewählt.

Da die Wohnung ohne Einbauküche angeboten wird, haben Sie natürlich das Recht auf eigene Planung und Ihren eigenen Küchenbauer.

Weitere Unterlagen wie die Teilungserklärung, den Energieausweis etc. stellen wir Ihnen bei Interesse nach einer Wohnungsbesichtigung zur Verfügung.

Diese Immobilien werden Ihnen durch die Firma ID Plus GmbH angeboten.

## **Verfügbarkeit**

Die Wohnungen sind fertiggestellt und können kurzfristig übergeben werden.

Die WEG-Verwaltung und die Sondereigentumsverwaltung für diese Wohnungen obliegt der IDNord-Immo GmbH, Schwarzenbek.

## **Besichtigung**

Eine Besichtigung ist auf ausdrücklichen Wunsch des Eigentümers nur nach vorheriger Terminabsprache mit unserem Büro möglich.

## **Courtage**

Bei Erwerb einer Eigentumswohnung ist vom Käufer eine Courtage in Höhe von 2,2 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer, verdient und fällig bei Kaufvertragsabschluss, an die vermittelnde Firma ID Plus GmbH, Lauenburger Straße 18, 21493 Schwarzenbek, zu zahlen.



Bei diesem freibleibenden Angebot handelt es sich um ein vertrauliches Angebot zur Vermittlung eines Kaufvertragsabschlusses. Das Exposé ist ausschließlich für Sie bestimmt. Jede Weitergabe des Exposés und dessen Inhalte an Dritte verpflichtet Sie zur Courtagezahlung, wenn ein Kaufvertrag über das Objekt abgeschlossen wird.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben zum Objekt übernehmen wir keine Haftung. Die Angaben und Unterlagen stammen vom Verkäufer und sollen nur einer Vorabinformation dienen.