



TRAVE

WOHNEN ZWISCHEN BURGTOR UND ST. JAKOBI

Eigentumswohnungen im denkmalgeschützten
Wohnhaus Große Burgstraße 53

Die Trave. Leben in Lübeck

Die Altstadt - Zentrum und Ursprung Lübecks

Die wasserumflossene Altstadtinsel ist der historische Kern Lübecks und ist mit ihrem weitgehend erhaltenen Stadtgrundriss und ihrer unverwechselbaren Silhouette mit den sieben Kirchtürmen einzigartig. 1987 wurde mit der Hansestadt Lübeck das erste Mal in Nordeuropa ein ganzer Stadtbereich in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen. Auf einer Fläche von 229 Hektar reihen sich historische Straßenzüge, malerische Plätze und ruhige Gänge sowie unzählige sanierte Häuser aneinander. Gotik, Barock, Renaissance, Klassizismus - fast alle Gebäude wurden über die Jahrhunderte mehrfach umgenutzt und umgebaut und sind daher nicht allein einer einzigen Stilrichtung zuzuordnen. Diese Vielfalt aus denkmalgeschützten Bürgerhäusern unterschiedlicher Epochen, Einzelhändlern aller Art und einer großen Auswahl an kulturellen Angeboten macht das Leben in der Lübecker Altstadt so reizvoll.

LEBEN INMITTEN HISTORISCHER WAHRZEICHEN

Die einstige Königin der Hanse ist jedoch nicht nur schön anzusehen, sondern auch das Zentrum einer lebendigen Großstadt. Am Abend zieht es die Lübecker auf die Insel, denn hier gibt es nicht nur die bekannten Lübecker Theater, Kinos und kleine Diskotheken, sondern auch jede Menge gemütliche Kneipen und Restaurants – von der traditionellen Gaststätte über beliebte Szenelokale bis hin zum einfachen Imbiss. Die Altstadtinsel bietet einfach alles, was man zum Wohnen und Leben braucht – und noch viel mehr! Einkaufsmöglichkeiten sind ebenso vorhanden wie Schulen, Ärzte und Freizeiteinrichtungen.

So lebt es sich in der Altstadt

- Kurze Wege zu Geschäften und kulturellen Angeboten
- Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Gute Verkehrsanbindungen in alle Stadtteile

Das Wohnen in der Altstadt ist einfach besonders. Restaurants, gemütliche Cafés und Kulturdenkmäler sind fußläufig erreichbar.

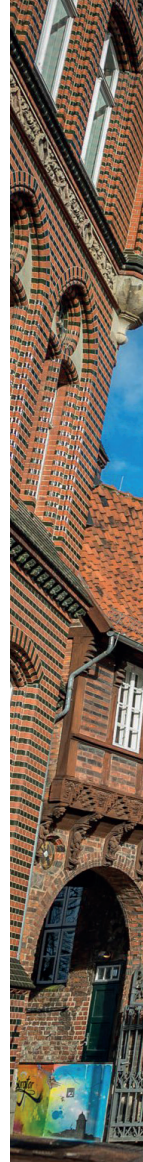




Bild: Olaf Mahlzahn

Verkehrsanbindungen

Wenn man in der Lübecker Innenstadt lebt, wohnt man sehr zentral. Die gute Einbindung in den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ermöglicht es, mit dem Bus schnell in alle Stadtteile zu gelangen. Ist man mit

dem Auto unterwegs, so ist die nächste Anschlussstelle zur Autobahn A1 nur wenige Kilometer entfernt. Über den Lübecker Hauptbahnhof bestehen weitere regionale und überregionale Verbindungen mit dem Zug.

Die Große Burgstraße

Die Große Burgstraße befindet sich im Norden der Lübecker Altstadtinsel. Sie beginnt am Burgtor, einem der wichtigsten Baudenkmäler Lübecks und endet am Koberg, einem zentralen Platz in der Stadt. Ursprünglich war die Große Burgstraße ein Landzugang zur heutigen Innenstadt. Mit dem Bau des Elbe-Lübeck-Kanals und dem Durchstich der Landzunge vor dem Burgtor wurde die Altstadt zur Insel zwischen Kanal und Stadttrave.



Vier Eigentumswohnungen Nähe Koberg

Das denkmalgeschützte Kaufmannshaus Große Burgstraße 53 hat sich zu einem wahren Schmuckstück verwandelt. Hinter der klassizistischen Fassade von 1824 verbergen sich ein großes Vorderhaus und ein Seitenflügel aus der Barockzeit. Das Gebäude, zuletzt genutzt mit sieben Kleinwohnungen und einer Gewerbeeinheit, hat die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH als Sanierungsträgerin der Hansestadt Lübeck in vier Eigentumswohnungen umgewandelt - drei im Vorderhaus und eine im Seitenflügel. Im Vorderhaus befindet sich zudem ein Einzelraum, der als Sondernutzungsfläche zu der Wohnung im Seitenflügel gehört. Jede Wohnung ist für sich eine kleine Perle - individuell und ungewöhnlich.

VORNE LEBEN AUF DER STRASSE HINTEN PRIVATE OASE

Beim Betreten des Hauses steht man zunächst in einem langen Flur, von dem links und rechts Räume mit historischen Holzwänden abgetrennt sind. Am Ende des 17 Meter langen Flures gelangt man zur Wohnung mit dem Seitenflügel und dem historischen Treppenhaus. Der Blick durch die Hoftür geht zum langgezogenen Garten, der zum Grundstück dazugehört. Zu jeder Wohnung gehört eine private Freifläche von über 30 Quadratmetern. Im Hof sind sowohl Fahrradabstellflächen als auch Platz für die Mülltonnen vorgesehen. Den Abschluss im Hinterhof bildet eine Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung mit rund 55 Quadratmetern.

Das Gebäude ist unterkellert. Hier sind auch die Anschlüsse für die Waschmaschinen untergebracht. In den Wohnungen sind ausdrücklich keine Anschlüsse für Waschmaschinen vorgesehen.



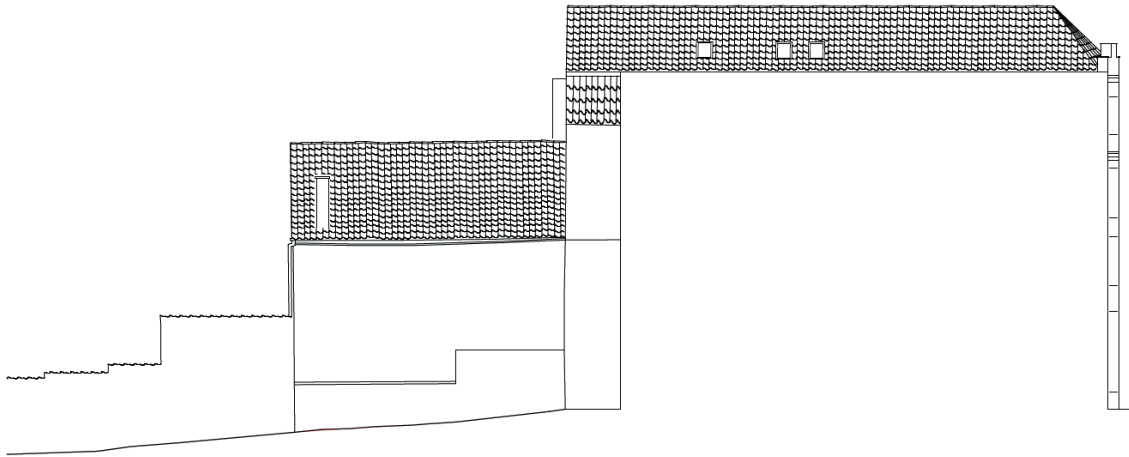
Straßenansicht



Hofansicht



Südansicht



Nordansicht

Klein aber fein

Wohnung 1 im Erdgeschoss

Im Erdgeschoss des Vorderhauses befindet sich eine 35 Quadratmeter große Wohnung mit einem langgestreckten Zimmer, das in zwei Bereiche unterteilt ist. Im vorderen straßenseitigen Raum befinden sich die Anschlüsse für eine kleine Küchenzeile, so dass dieser für einen Essbereich prädestiniert ist. Im hinteren Bereich des schmalen Raumes lässt sich das Wohn- und Schlafzimmer mit Blick auf den Garten einrichten. In der Mitte der Wohnung liegen ein Duschbad und ein kleiner geschlossener Abstellraum.

Wohnflächenberechnung Wohnung

Wohnung 1

Zimmer 1	29,71 m ²
Abstellraum	1,30 m ²
Dusche/WC	4,01 m ²
Gesamtwohnfläche (ohne Freifläche)	35,02 m²
Grundfläche Freifläche	31,52 m²

Verkauft!

Eindrücke von der Wohnung 1



Der schmale Flur verbindet den vorderen und hinteren Bereich des langgestreckten Raumes.



Rückwärtiger Wohn- und Schlafbereich mit Blick auf den Hinterhof.

Große 3-Zimmer-Maisonettewohnung

Wohnung 2 im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss

Über eine neu gebaute Haupttreppe im Vorderhaus gelangt man zu den beiden Maisonettewohnungen. In den oberen Stockwerken sind die Wohnräume jeweils zur Straßen- und Gartenseite angeordnet und von einem Flur in der Mitte aus erreichbar.

Im ersten Obergeschoss beginnt die erste Maisonettewohnung mit einer Wohnfläche von insgesamt 118 Quadratmetern. Von einem hellen Flur aus gehen zwei etwa gleich große Räume mit viel Tageslicht und Blick auf die Große Burgstraße ab. Diese beiden Räume sind durch eine alte, aufwendig restaurierte Flügeltür miteinander verbunden und können gut als Küche und Ess- bzw. Wohnzimmer genutzt werden. Sichtbalken, historische Holzpaneele und eine Stuckdecke verleihen den niedrigen Räumen eine gemütliche Atmosphäre. Vom zentralen Flur aus erreicht man ein weiteres Zimmer mit Blick auf den rückwärtigen Innenhof und ein Duschbad.

Auf der oberen Etage der Maisonettewohnung befindet sich das dritte Zimmer, ein zweites Bad mit einer Badewanne und ein Abstellraum als zusätzliche Staufläche.

Das Highlight dieser individuellen Wohnung sind sicher die historischen Elemente. Doch auch die besondere Grundrissgestaltung ist zu erwähnen. Durch geschickt platzierte Dachflächenfenster wird Tageslicht vom Dach bis in das Innere der Wohnung geleitet.

Wohnflächenberechnung

Wohnung 2

Zimmer 1	23,58 m ²
Küche	20,32 m ²
Flur 1	19,87 m ²
Dusche/WC 1	6,52 m ²
Zimmer 2	16,97 m ²
Bad/WC 2	3,28 m ²
Flur 2	8,73 m ²
Zimmer 3	13,55 m ²
Abstellraum	5,36 m ²
Gesamtwohnfläche (ohne Freifläche)	118,18 m²
Grundfläche Freifläche	31,52 m²

Mindestgebot **440.000,- Euro**

Weitere Informationen zum Gebotsverfahren auf [Seite 17](#).

Eindrücke von der Wohnung 2



Historische Holzpaneele und die Stuckdecke verleihen den Räumen eine gemütliche Atmosphäre.

Große 4-Zimmer-Maisonettewohnung

Wohnung 3 im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss

Mit einer Wohnfläche von 140 Quadratmetern ist die zweite Maisonettewohnung die größte der vier Wohneinheiten. Über die Haupttreppe gelangt man zum Wohnungseingang im 2. OG. Hier endet auch das gemeinsame Treppenhaus. Die Treppe wird von hier aus als wohnungseigene Treppe bis ins Dachgeschoss geführt. Im 2. Obergeschoss befinden sich eine Küche und ein Wohn- bzw. Essbereich sowie ein Gäste-WC. Die beiden Räume sind wie in der unteren Wohnung auch miteinander verbunden und zur Großen Burgstraße ausgerichtet.

Im oberen Bereich der Wohnung wird der mittige Flur durch eine helle Galerie ergänzt. Ebenso profitiert auch diese Wohnung von den Dachflächenfenstern, die viel Tageslicht in das Bad und die Wohnungsmitteln leiten. Im rückwärtigen, zum Innenhof ausgerichteten Teil der Etage befindet sich noch ein drittes Zimmer, von dem ein offener Abstellraum abgeht, der sich zum Beispiel als Ankleidebereich anbietet. Das Badezimmer verfügt sowohl über eine Dusche als auch eine Wanne. Ein kleiner abschließbarer Abstellraum und der nicht ausgebaute Dachboden schaffen hier zusätzliche Stauräume. Der Spitzboden darf aus Denkmalschutzgründen nicht ausgebaut werden.

Wohnflächenberechnung

Wohnung 3

Küche	19,10 m ²
Zimmer 1	21,94 m ²
WC	1,81 m ²
Flur	7,26 m ²
Zimmer 2	23,81 m ²
Flur / Galerie	14,99 m ²
Bad	6,56 m ²
Abstellraum	2,08 m ²
Ankleide	3,23 m ²
Zimmer 3	15,52 m ²
Zimmer 4	23,97 m ²
Gesamtwohnfläche (ohne Freifläche)	140,27 m²
Grundfläche Freifläche	31,52 m²

Mindestgebot **500.000,- Euro**

Weitere Informationen zum Gebotsverfahren auf [Seite 17](#).

Eindrücke von der Wohnung 3



Helle freundliche Wohnräume mit historischen Sichtbalken und Holzdielen.

Wohnen im Seitenflügel

Wohnung 4, Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss

Im großen Innenhof befindet sich der zweigeschossige Seitenflügel des Hauses, der vom Keller bis zum Dachboden eine in sich abgeschlossene Wohneinheit bildet. Zu dieser 4-Zimmer-Wohnung mit einer Gesamtwohnfläche von 103 Quadratmetern gehört ein 24 Quadratmeter großer Raum mit Wasseranschluss für eine Pantryküche im Vorderhaus.

Im Rahmen der Sanierung wurde das historische Treppenhaus, das einst der einzige Zugang zu den oberen Geschossen war, dem Seitenflügel zugeordnet. Die Treppe führt jetzt bis zum Dachgeschoss des Seitenflügels. Im Erdgeschoss sind rechts und links vom Treppenansatz ein Badezimmer mit Wanne und ein kleiner Abstellraum angeordnet. Rechts von der Treppe gelangt man zu einem Durchgangszimmer mit einem alten Kachelofen. Daran schließt sich eine Wohnküche mit direktem Zugang zu der nachträglich angebauten Holzterrasse an, von der eine kleine Treppe zum privaten Garten führt.

Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei weitere, etwa gleich große Räume. Der vordere der beiden Räume ist auch wie in der Etage darunter ein Durchgangszimmer. Ein kleiner Abstellraum befindet sich auch hier direkt neben der Treppe. Über diese erreicht man den rund 30 Quadratmeter großen Spitzboden. Der Spitzboden darf aus Denkmalschutzgründen nicht ausgebaut werden.

Wohnflächenberechnung

Wohnung 4

Zimmer 1	23,98 m ²	
Bad	3,60 m ²	
Treppenhaus	5,79 m ²	
Abstellraum	0,84 m ²	
Zimmer 2	15,03 m ²	
Küche	14,84 m ²	
Terrasse	7,53 m ²	zur Hälfte angerechnet, da nicht überdacht
Treppenhaus	0,93 m ²	nur anteilig vor dem Abstellraum berechnet
Abstellraum	0,65 m ²	
Zimmer 3	13,58 m ²	
Zimmer 4	15,86 m ²	
Gesamtwohnfläche (ohne Freifläche)	102,63 m²	
Grundfläche Freifläche	31,52 m²	

Mindestgebot **410.000,- Euro**

Weitere Informationen zum Gebotsverfahren auf [Seite 17](#).

Eindrücke von der Wohnung 4



Der 103 Quadratmeter große Seitenflügel bildet vom Keller bis zum Dachboden eine Wohneinheit.

Gebäudebeschreibung

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Baujahr	älteste Grundmauern aus dem 14. Jahrhundert, letzte Teilsanierung 2019
Geschossigkeit	Vorderhaus 4 Voll-Geschosse, Seitenflügel 2 Voll-Geschosse
Kellergeschoss	Vorderhaus zu 70 Prozent unterkellert, Seitenflügel voll unterkellert, ausschließlich vom Hof zugänglich, keine horizontale oder vertikale Abdichtung
Dachgeschoss	1. Dachgeschosebene des Vorderhauses voll ausgebaut, Spitzböden nicht ausgebaut
Grundstücksgröße gesamt	471 m ²
Beheizung	Gas-Zentralheizung im Keller (2018)
Heizungsinstallation, Elektroinstallation, Sanitärinstallation	vollständig neu aus dem Jahr der Sanierung, ab den Hausanschlüssen im Keller
Fenster	Kastendoppelfenster von außen im Bestand aufgearbeitet, innenseitig mit neu eingepassten Winterflügeln ergänzt (Isolierverglasung)
Fenster zur Straße im EG	neue Fenster isolierverglast
Bodenbeläge	in den Wohnräumen Holzdielen, in den Bädern und im Hauseingangsbereich und im neuen Treppenhaus Fliesen
Küchen	ohne Kucheneinbauten, Grundinstallation vorhanden



Hofansicht vor der Sanierung



Hofansicht während der Sanierung

Eigentum und Verkauf

Eigentümerin der Wohnungen ist die Hansestadt Lübeck. Die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH vermarktet die Wohnungen im Auftrag und im Namen der Hansestadt Lübeck. Die Hansestadt Lübeck wird entscheiden, unter welchen Bedingungen der Zuschlag für das Verkaufsobjekt erteilt wird.

Informationen zum Gebotsverfahren

Mindestgebot	Wohnung 1	verkauft!
Mindestgebot	Wohnung 2	440.000,- Euro
Mindestgebot	Wohnung 3	500.000,- Euro
Mindestgebot	Wohnung 4	410.000,- Euro

Wir bitten um eine schriftliche Kaufbewerbung unter Angabe des Kaufgebotes (Mindestgebot bitte beachten) bis zum **27.02.2020 um 12:00 Uhr** an die folgenden Adresse: **Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, Falkenstraße 11, 23564 Lübeck**. Das Gebot muss in einem verschlossenen Umschlag eingereicht werden und mit dem Vermerk „Gebot - nicht öffnen“ gekennzeichnet sein. So genannte gleitende Angebote (z. B. „Ich biete 100,- Euro höher als das von anderer Seite unterbreitete Höchstangebot.“) oder mit Auflagen und Bedingungen verknüpfte Angebote können bei der Vergabe nicht berücksichtigt werden. Sollten zwei oder mehrere gleichlautende Kaufangebote vorliegen, erfolgt die Entscheidung per Losverfahren.

Interessierte, die einen Zuschlag erhalten, müssen bis spätestens zum 13.03.2020 einen Finanzierungsnachweis vorlegen.

Eine Courtage fällt nicht an.

Alle mit dem Erwerb verbundenen Kosten (z. B. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Gebühren sowie sonstige Abgaben) übernimmt der Käufer/ die Käuferin.

Bei diesem Verkaufsverfahren handelt es sich um eine öffentliche, für die Hansestadt Lübeck unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots (d.h., kein Angebot im Sinne der § 145 ff. BGB). Ein Aufwendungs- bzw. Kostenersatz wird nicht geleistet. Die endgültige Verkaufsentscheidung trifft die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck. Ein Verkaufsvorschlag kann der Bürgerschaft frühestmöglich zum Sitzungstermin am 28.05.2020 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die Käufer:innen verpflichten sich, den Grundstückskaufvertrag nach dem Bürgerschaftsbeschluss, spätestens in der 27. Kalenderwoche 2020 beim Notar zu beurkunden. Ein Rechtsanspruch auf Erwerb der Immobilie ist ausgeschlossen.



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Besichtigungstermine

An folgenden Terminen können die Wohnungen besichtigt werden:

Donnerstag, 30.01.2020, 06.02.2020, 13.02.2020, 20.02.2020, jeweils in der Zeit von 15:00 bis 17:30 Uhr

Montag, 27.01.2020, 03.02.2020, 10.02.2020, 17.02.2020, 24.02.2020 jeweils in der Zeit von 17:00 bis 19:00 Uhr

Wichtige Hinweise zur Bauausführung und Sachmängelhaftung

Hinter der viergeschossigen, klassizistischen Fassade der Großen Burgstraße 53 verbirgt sich mit Keller und Brandmauern ein gotischer Kern. Das Haus wurde 1308 erstmals archivalisch erwähnt und ist im Inneren und Äußeren ein eingetragenes Kulturdenkmal. Es wurde von 2016 bis 2019 in Teilen saniert.

Der Verkauf erfolgt unter Ausschluss sämtlicher denkbarer Rechte des Käufers wegen aller erkennbaren und auch verdeckten Sachmängel. Die Verkäuferin tritt dem Käufer sämtliche Mangelhaftungsansprüche gegenüber den baubeteiligten Handwerkern ab.

Für die im Rahmen der Sanierung erbrachten Bauleistungen und die Architekten- und Ingenieurleistungen gilt das gesetzliche Werkvertragsrecht. Die Verkäuferin weist darauf hin, dass sie für die Qualität der nicht sanierten Teile des Objektes nicht haftet und dass in diesen Bereichen die anerkannten Regeln der Technik nicht eingehalten werden. Die Verkäuferin übernimmt keine Garantien. Dieser Umstand und die Einschränkungen des Kaufobjektes hinsichtlich der nicht sanierten Bereiche werden vom Käufer als vertragsgerecht akzeptiert. Darüber hinaus nimmt der Käufer typische Erscheinungen sanierter Altstadt Häuser ausdrücklich hin, dies gilt insbesondere für Ausblühungen des Mauerwerks durch Mineralien und entstehende Haarrisse.

Es ist eine Überarbeitung des Schallschutzes und des Wärmeschutzes in Teilbereichen erfolgt, aber das Objekt entspricht nicht den heute gültigen DIN-Normen des Schallschutzes und Wärmeschutzes und nicht der ENEC 2013. Eine horizontale oder vertikale Abdichtung des Kaufobjektes ist nicht erfolgt.

Die Wände des Objektes sind überwiegend Bestandswände aus der Zeit der Errichtung oder nachfolgenden Umbauten, deren Aufbau der Verkäuferin nicht vollständig bekannt ist. Der Innenaufbau des Hauses ist im Wesentlichen erhalten geblieben, dies gilt sowohl für Decken, als auch Wände. Die Wände und Decken sind im altersbedingten Zustand erhalten geblieben, wurden aber in Teilbereichen ertüchtigt.

Die feuchten Keller sind nicht zur dauerhaften Lagerung geeignet.

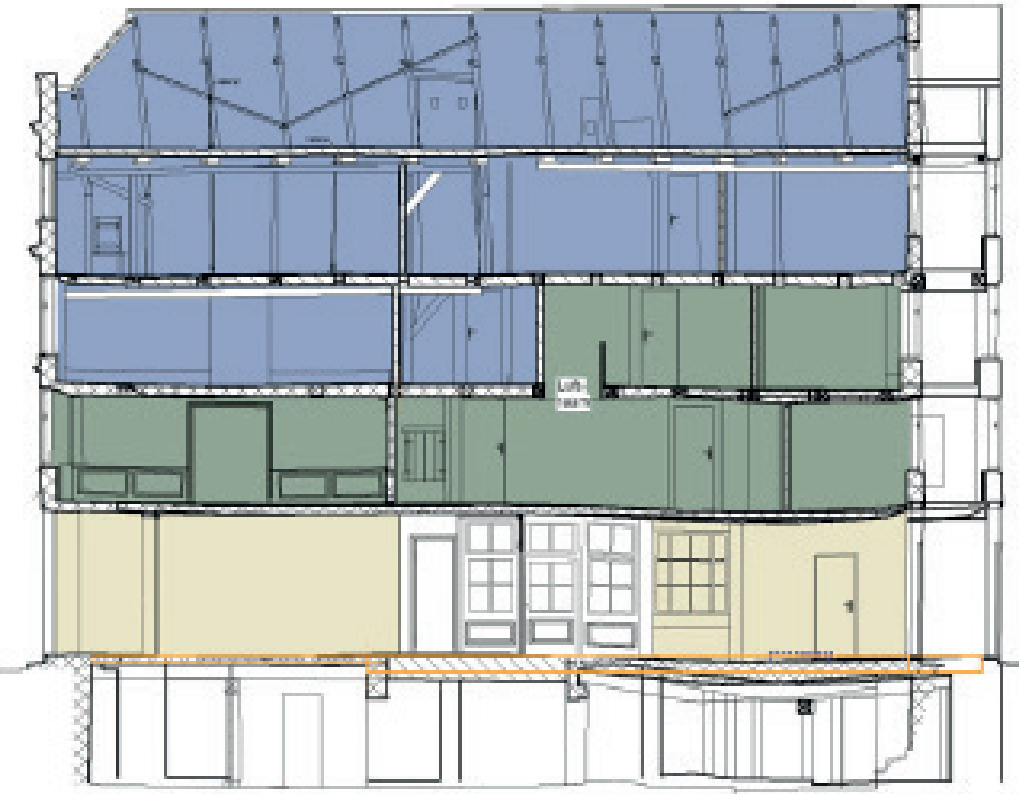
Sonstige Hinweise

Die Wohnungen sind frei von Lasten in Abteilung II und III des Grundbuches. Im Baulastenverzeichnis der Hansestadt Lübeck sind zu Lasten des Grundstücks keine Baulasten eingetragen.

Gemäß der Gemeinschaftsordnung in der Teilungserklärung ist eine Ferienvermietung nicht erlaubt.

Grundstücks- und Gebäudebesichtigungen erfolgen auf eigene Gefahr. Die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH und die Hansestadt Lübeck haften nicht für eventuell aus Anlass der Besichtigungen entstandenen Schäden.

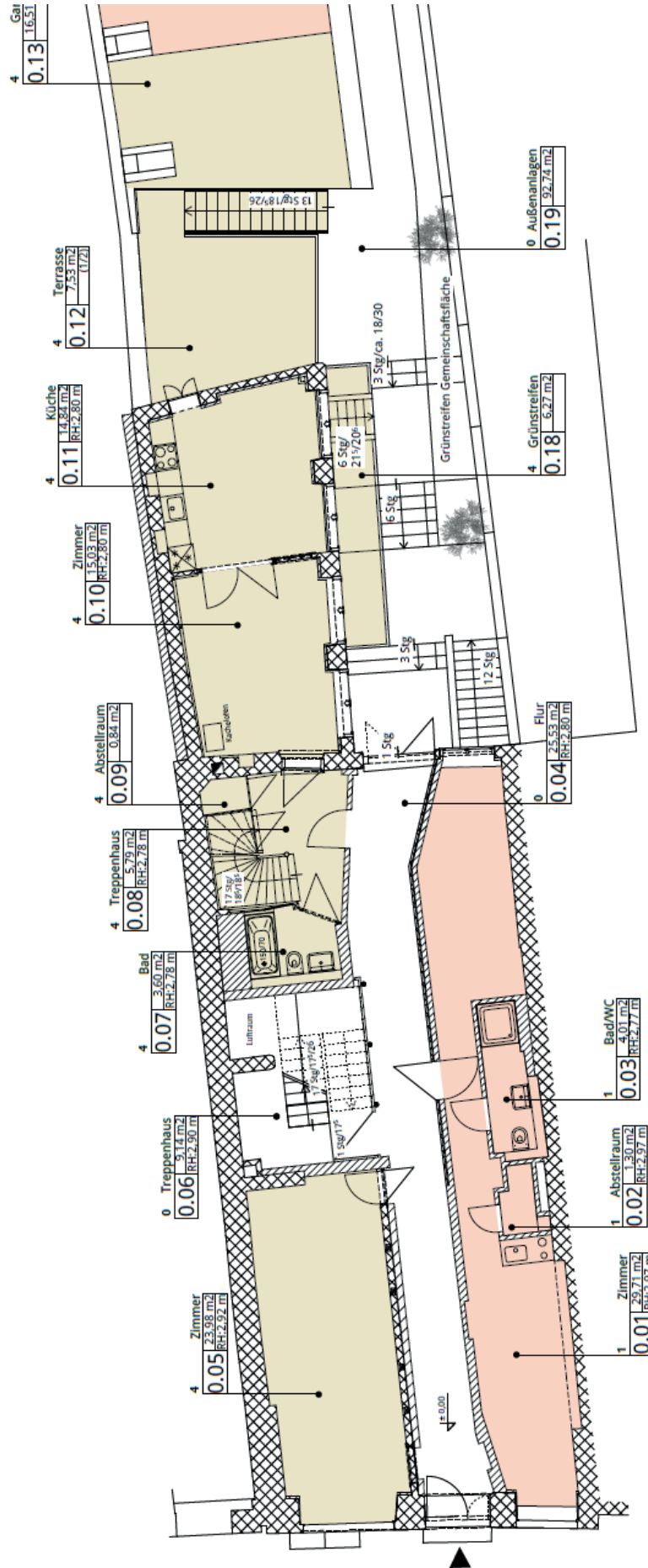
Längsschnitt



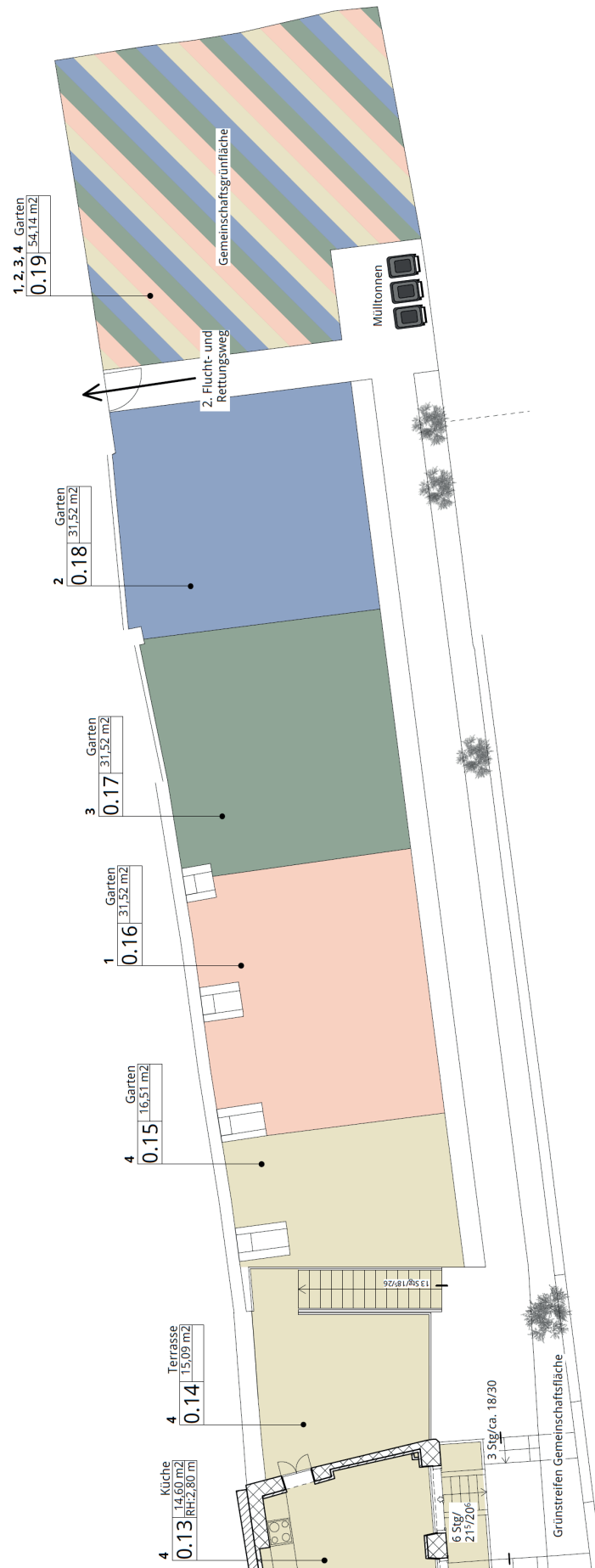
Querschnitt



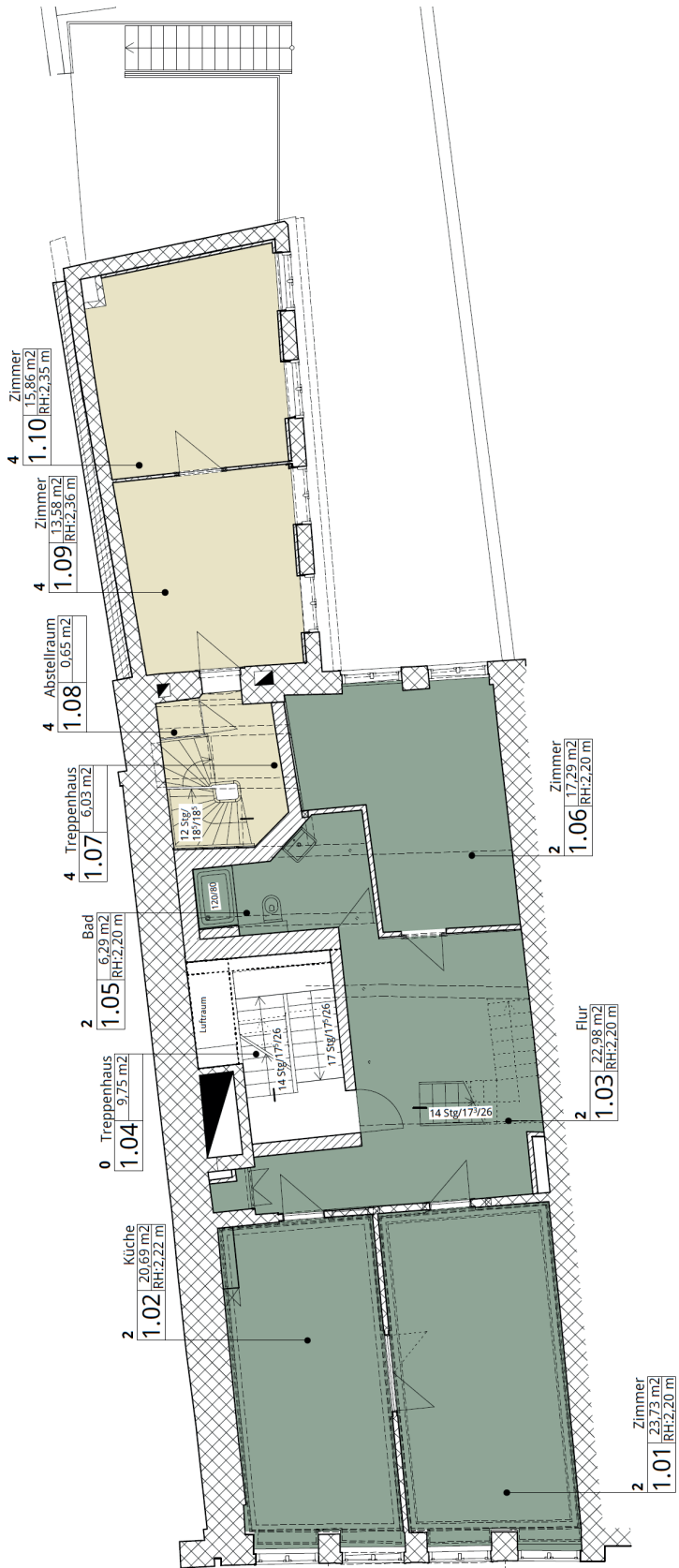
Grundriss Erdgeschoss



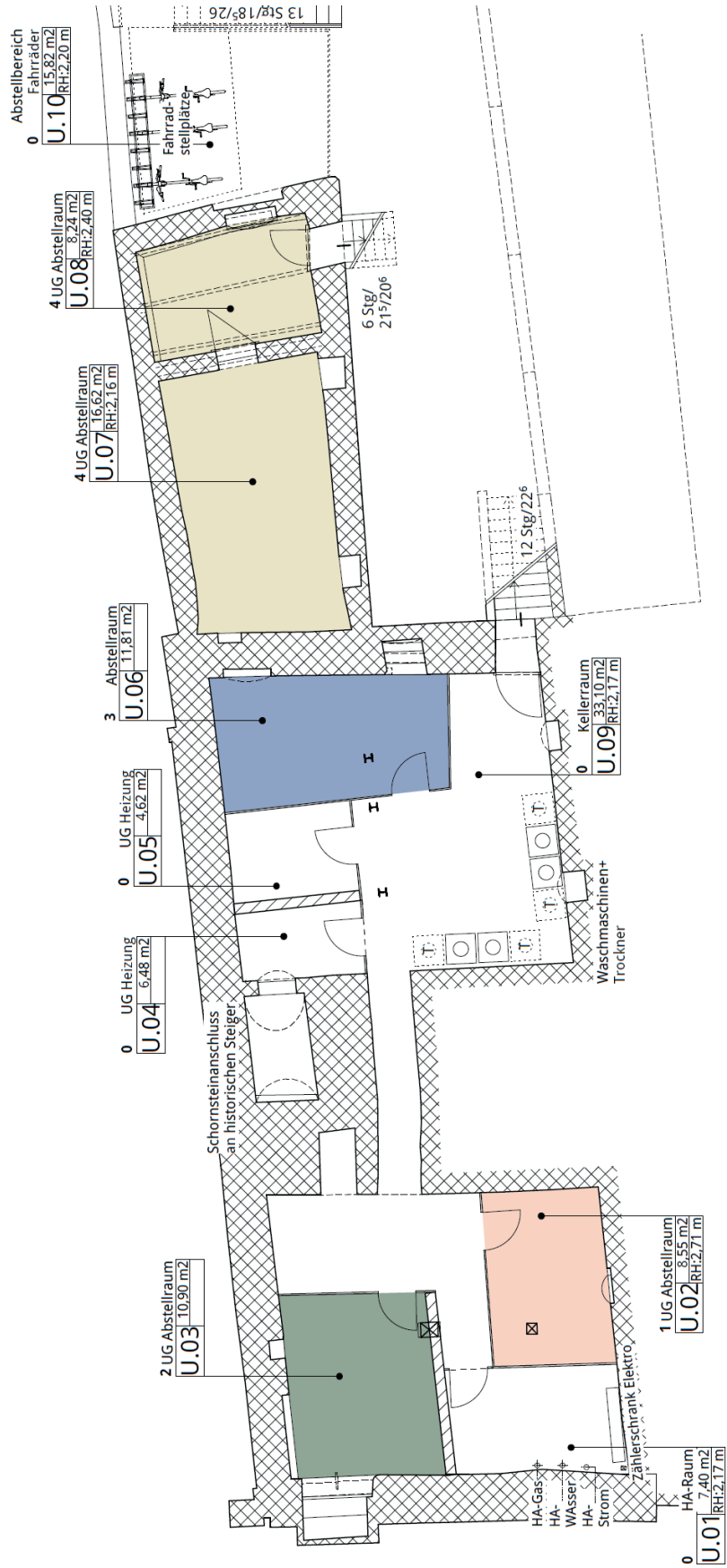
Aufteilung Freiflächen



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss





Ihr Ansprechpartner für weitere Informationen

Herr Frank Kähler
Tel. 0451 7 99 66 - 308
kaehler@trave.de

Besuchen Sie uns in unserer Geschäftsstelle

Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH
Sanierungsträger der Hansestadt Lübeck
Falkenstraße 11 · 23564 Lübeck
www.trave.de

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit überprüft. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Informationen kann jedoch nicht übernommen werden. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des notariell beurkundeten Kaufvertrages. Der Käufer verpflichtet sich, den Grundstückskaufvertrag nach dem Bürgerschaftsbeschluss, spätestens in der 27. Kalenderwoche 2020 beim Notar zu beurkunden. Ein Rechtsanspruch auf Erwerb der Immobilie ist ausgeschlossen. Stand: Januar 2020

Die Trave. Leben in Lübeck

Gefördert aus Mitteln des Bundes, des Landes Schleswig-Holstein und der Hansestadt Lübeck im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Sanierung und Entwicklung“.



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
ländliche Räume
und Integration

Hansestadt LÜBECK



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden