

# EXPOSÉ



Kapitalanlage in bester  
Lage von Travemünde

# Kurgartenstraße 23

## 23570 Lübeck-Travemünde

Objektart      Mehrfamilienhaus

Fläche      243,35 m<sup>2</sup>

Baujahr      1973

Wohneinheiten      6

Stellplätze      4 Außenstellplätze  
1 Garage

Kaufpreis      890.000,- €

Grunderwerbsteuer 6,5%      57.850,- €

Notarkosten ca. 1,8%      ca. 16.020,- €

Provision      provisionsfrei

Nettokaltmiete Ist      3.249,-€/Monat



# Kurgartenstraße 23

## 23570 Lübeck-Travemünde

Das gepflegte Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten stellt eine solide Kapitalanlage in hervorragender Lage dar.

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt vor, eine Teilungserklärung nicht. Das Grundbuch wurde dementsprechend noch nicht geschlossen und nicht in Wohnungsgrundbücher aufgeteilt.

Nach der möglichen Aufteilung durch den Käufer wäre ein Einzelverkauf der Wohnungen denkbar.

Bei Interesse kontaktieren Sie gerne unseren zuständigen Ansprechpartner:

Adrian Westphal

[verwaltung@westphalgmbh.com](mailto:verwaltung@westphalgmbh.com)

CLAR Immobilien GmbH

Friedrichsberger Weg 6

23689 Pansdorf/Friedrichsberg



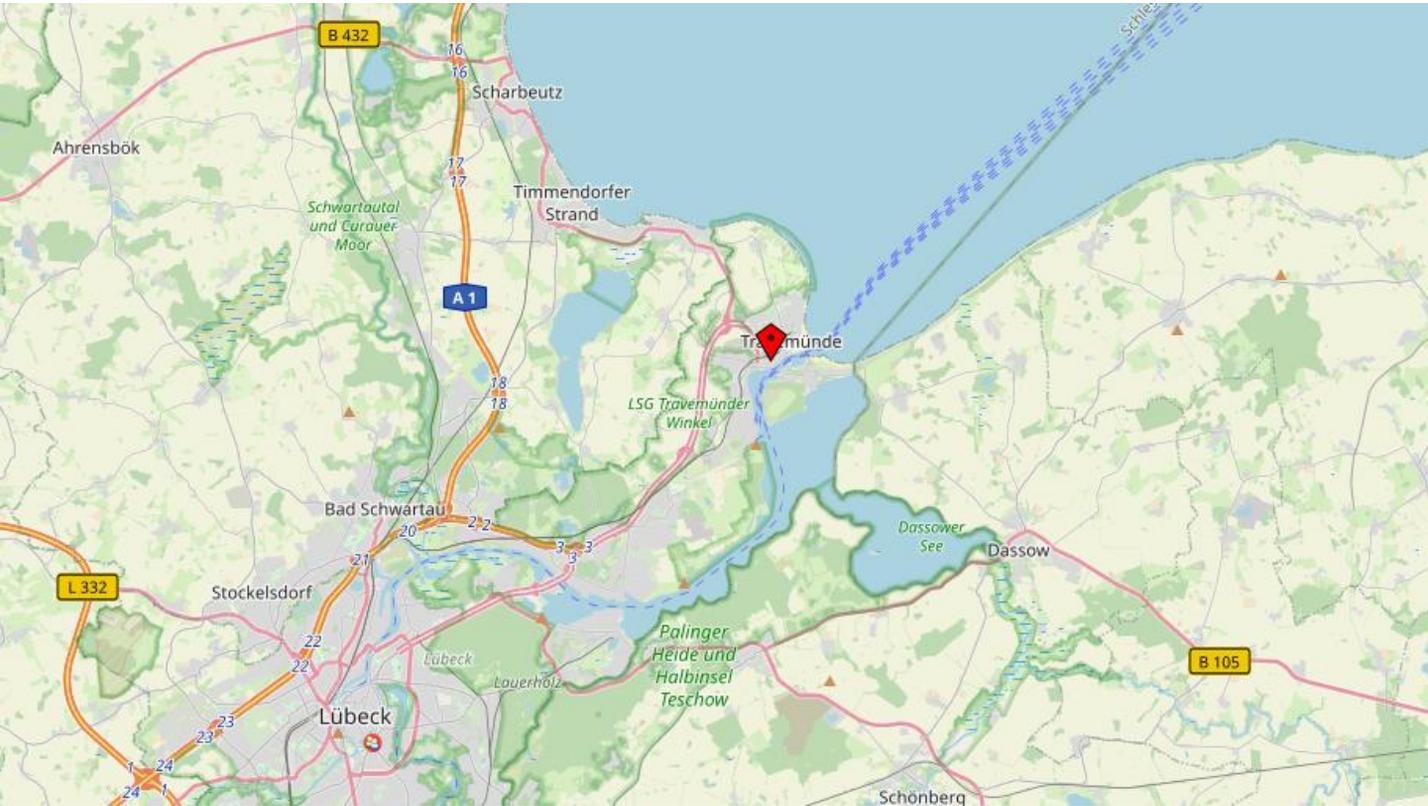




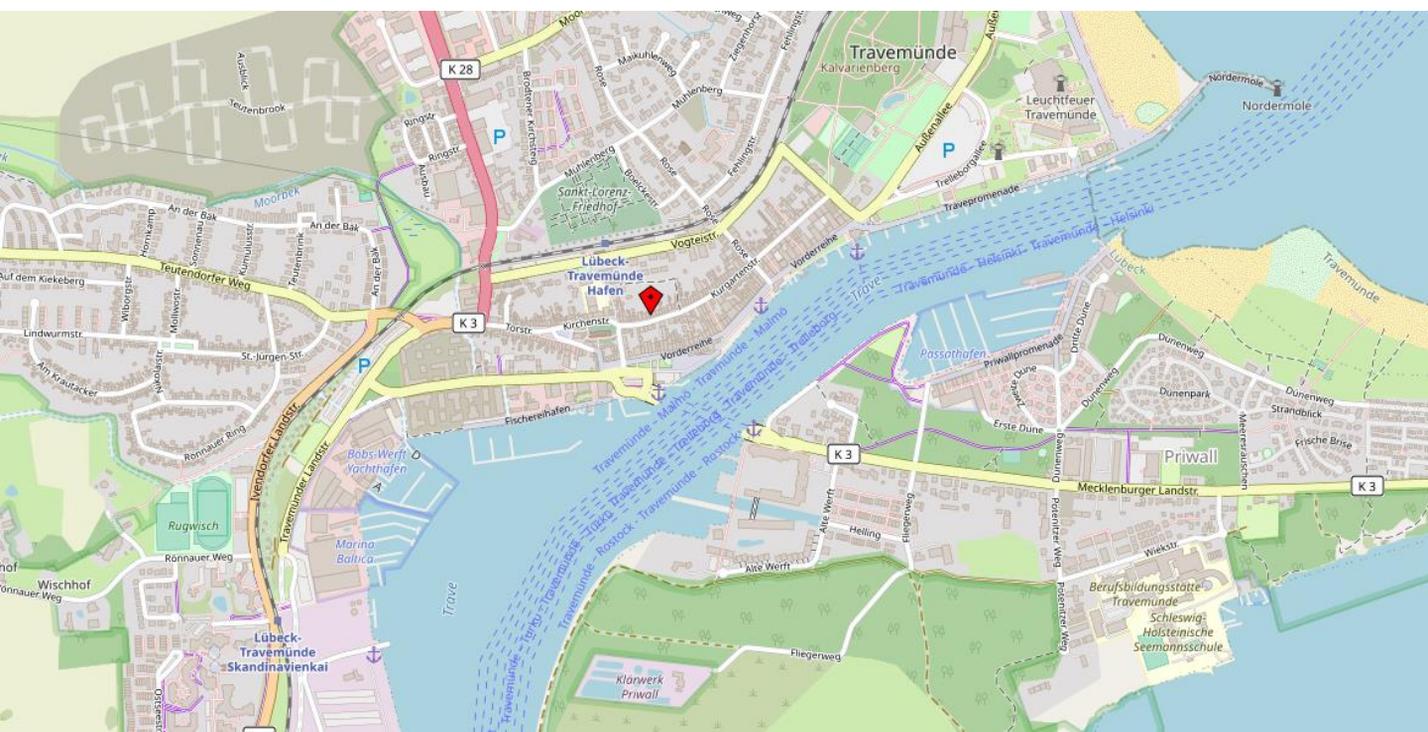




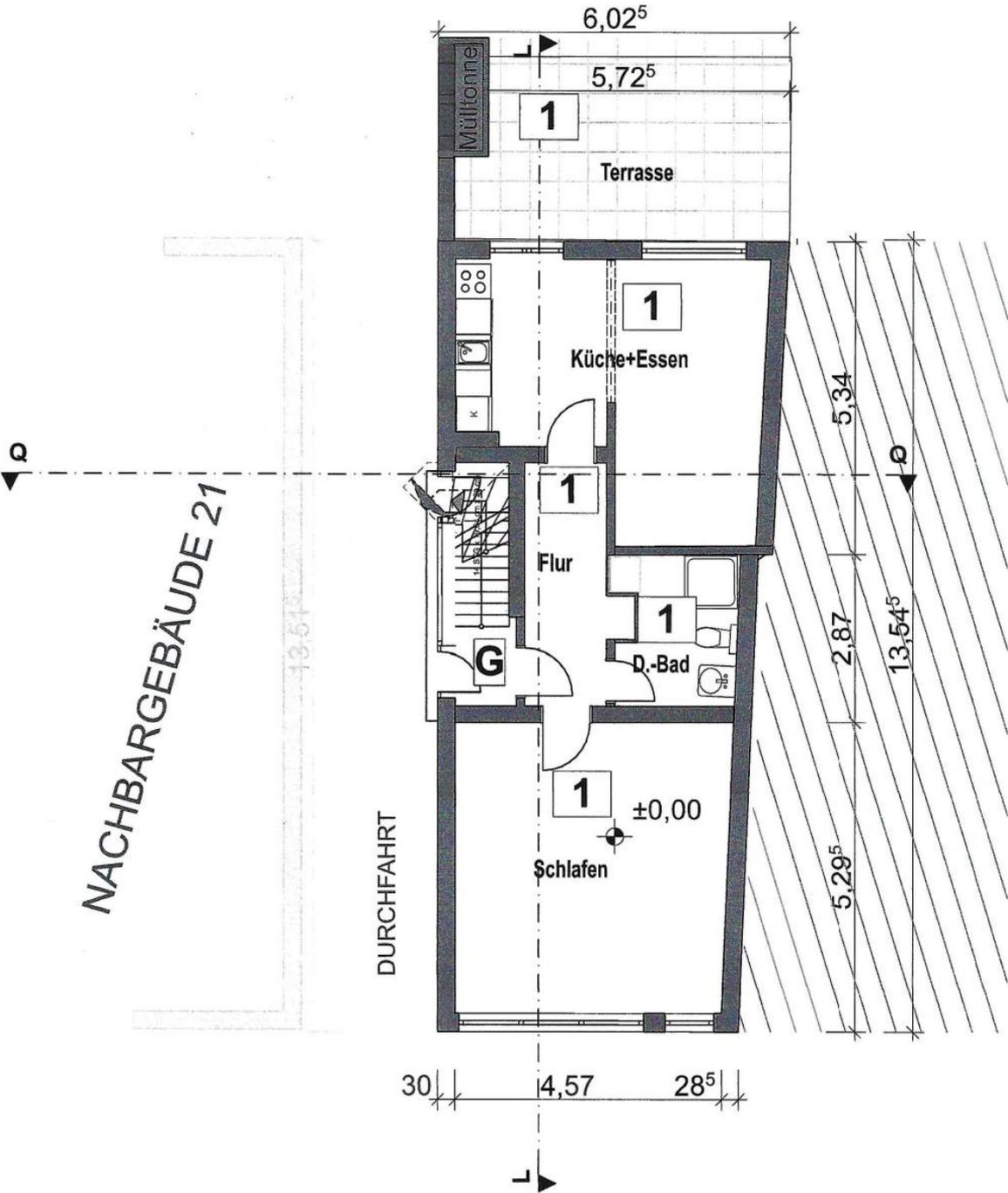
# LAGE



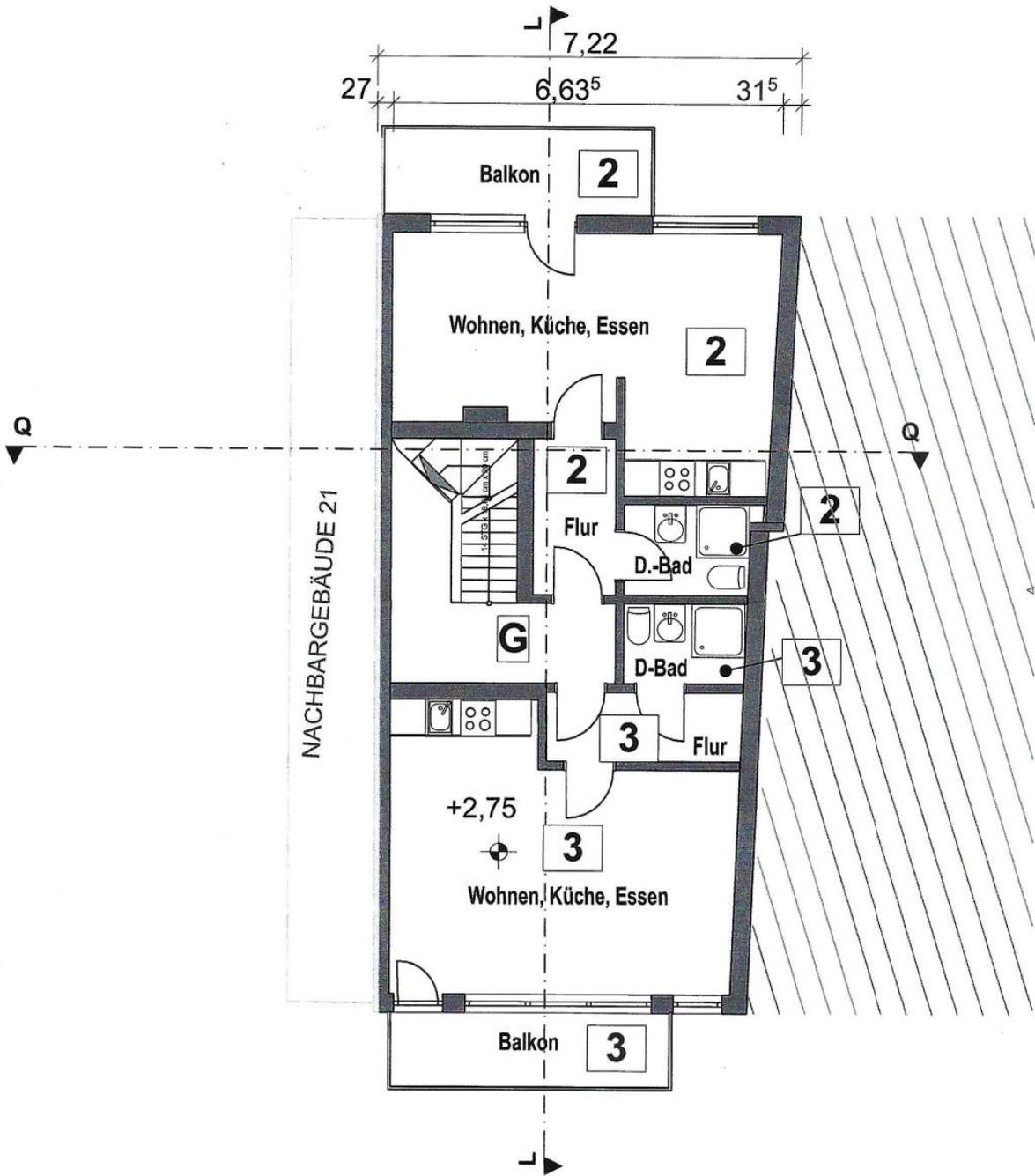
Das Haus befindet sich in einer der schönsten Ecken von Travemünde, die Kurgartenstraße zeichnet sich durch eine ansehnliche Nachbarschaft, Ruhe und die Nähe zum Wasser aus.



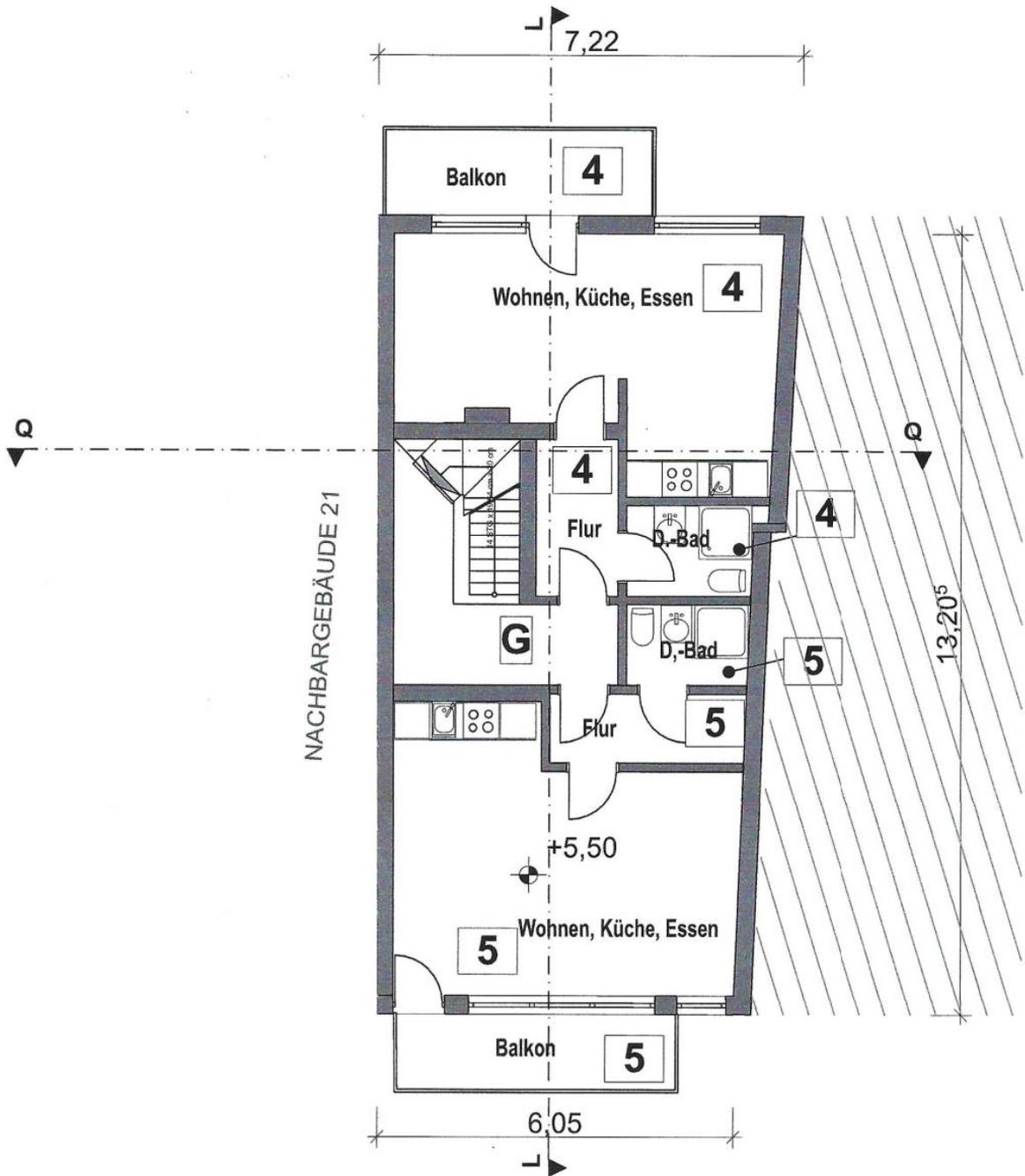
# Erdgeschoss



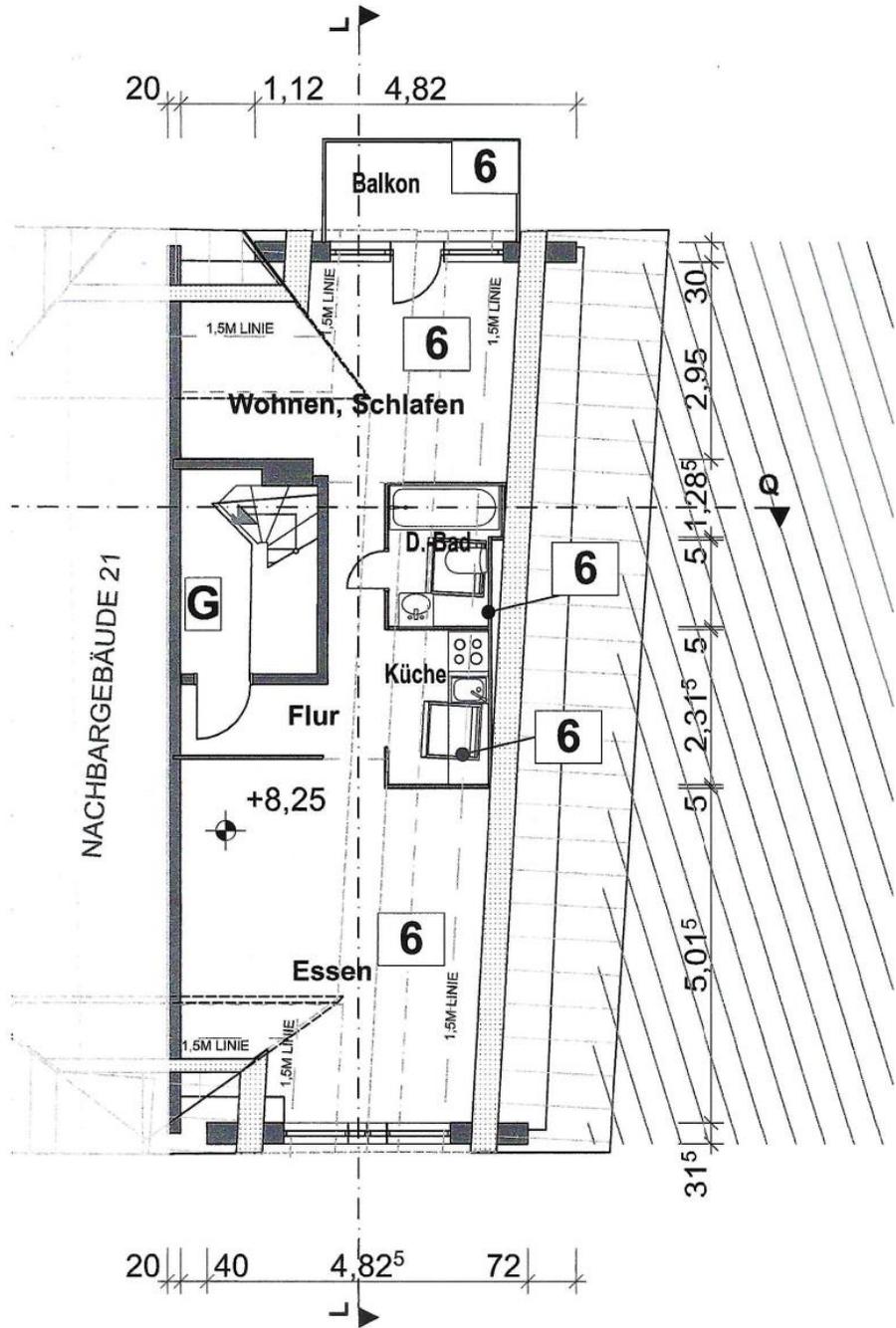
# 1. Obergeschoss



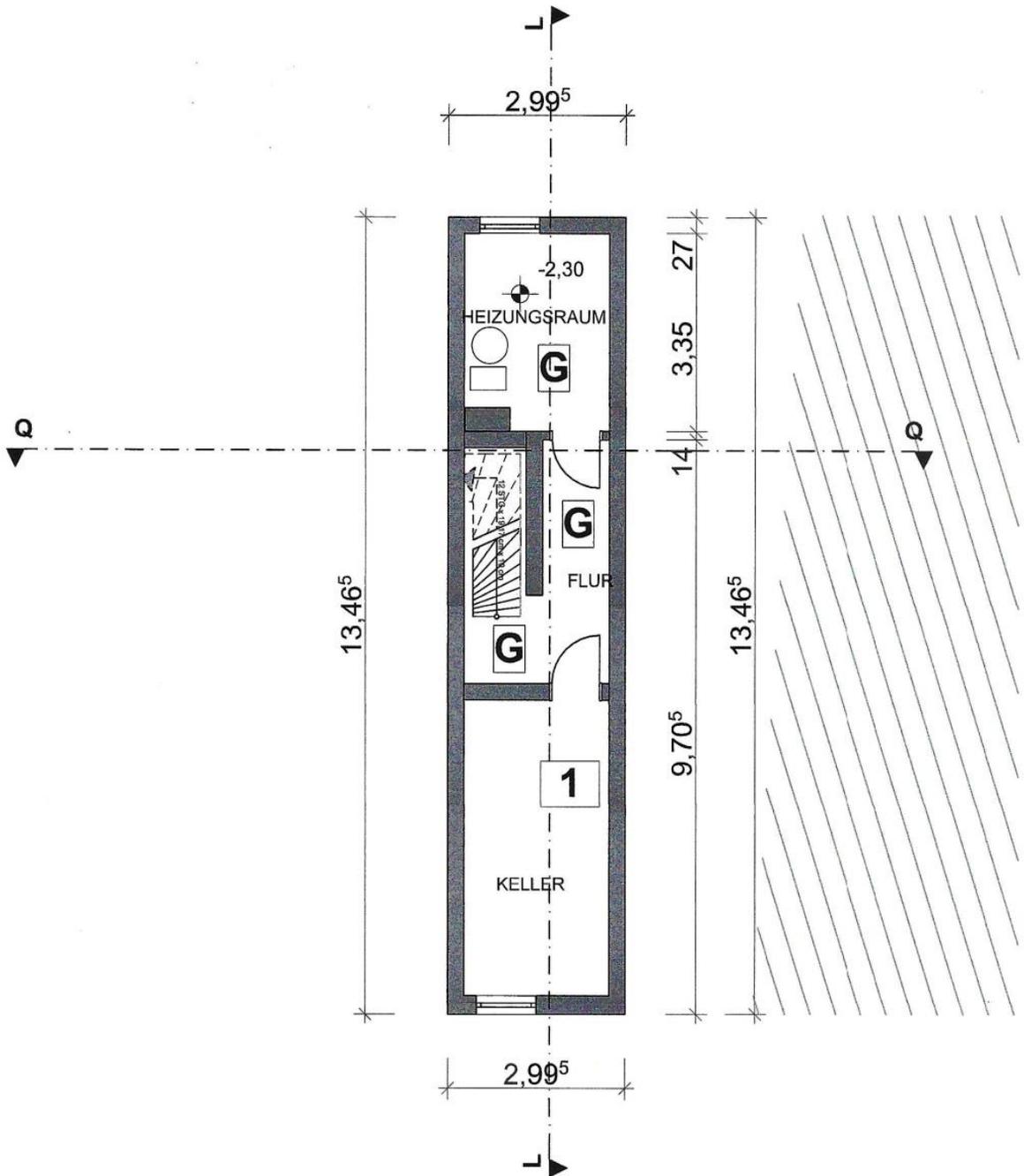
# 2. Obergeschoss



# Dachgeschoss



# Kellergeschoss



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

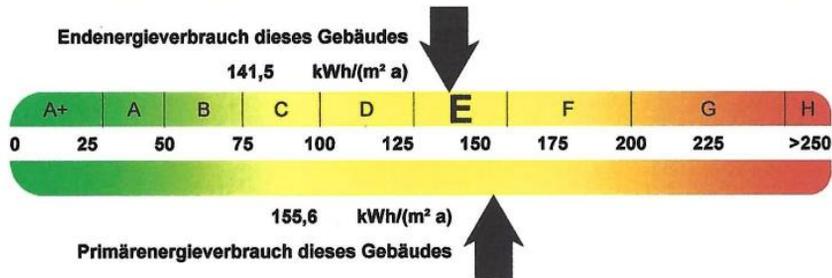
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

SH-2014-000134916

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

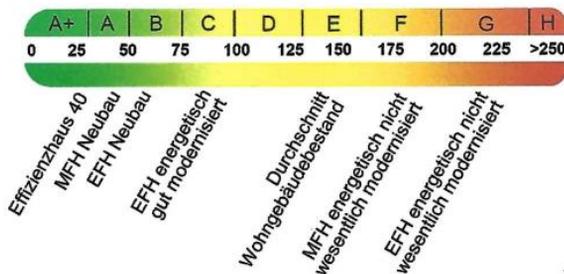
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

141,5 kWh/(m² a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2011	31.12.2011	Erdgas E	1,10	42175	7592	34584	1,04
01.01.2012	31.12.2012	Erdgas E	1,10	39703	7147	32556	0,97
01.01.2013	31.12.2013	Erdgas E	1,10	43906	7903	36003	0,95

## Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_w$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus