

Waldkauzweg 21  
26133 Oldenburg  
Telefon: 0441-36106712  
Telefax: 0441-36106713  
[www.compass-immobilien.de](http://www.compass-immobilien.de)  
[kontakt@compass-immobilien.de](mailto:kontakt@compass-immobilien.de)



**Kapitalanlage  
in 23568 Lübeck Israelsdorf, Gothmunder Weg 22 u. 22a**



Hausnummer. 22



Hausnummer 22 a

**Baujahr der Gebäude:**

1961 und 1963 in traditioneller, massiver, handwerksgerechter Bauweise mit Keller errichtet. Im Laufe der Jahre wurden etliche Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen ausgeführt.

**Fenster und Türen:**

Kunststoff Isolierglas, verschiedene Einbaujahre.

**Dacheindeckung:**

Betondachsteine ca. 1995 eingedeckt.

**Heizung:**

in Nr. 22: Erdgaszentral, Baujahr 2020, der Energiebedarfeskennwert beträgt 106,5 kWh/(m<sup>2</sup>.a), Gebäudeklasse D, der Warmwasserverbrauch ist enthalten.

In 22 a: Ölzentral, Baujahr 2020, der Energiebedarfeskennwert beträgt 118,1 kWh/(m<sup>2</sup>.a), Gebäudeklasse D, der Warmwasserverbrauch ist enthalten. 5.000 Ltr. Erdtank.

Die Nutzfläche der Häuser beträgt ca. 613,00 m<sup>2</sup> im Erd- u. Obergeschoß, zzgl. ca. 263,00 m<sup>2</sup> im Keller, gesamt: ca. 876 m<sup>2</sup>, verteilt auf:

24 Zimmer, davon 21 mit Dusche u. WC, 3 mit Waschtisch, Gemeinschaftsräume, Küche, Kühlraum, Pflegebäder, Dienstzimmer und Flure. Der Keller wird für Technik, Lager und Büro genutzt.

Eine 2 Zimmer Mitarbeiterwohnung im Obergeschoß 22 a.

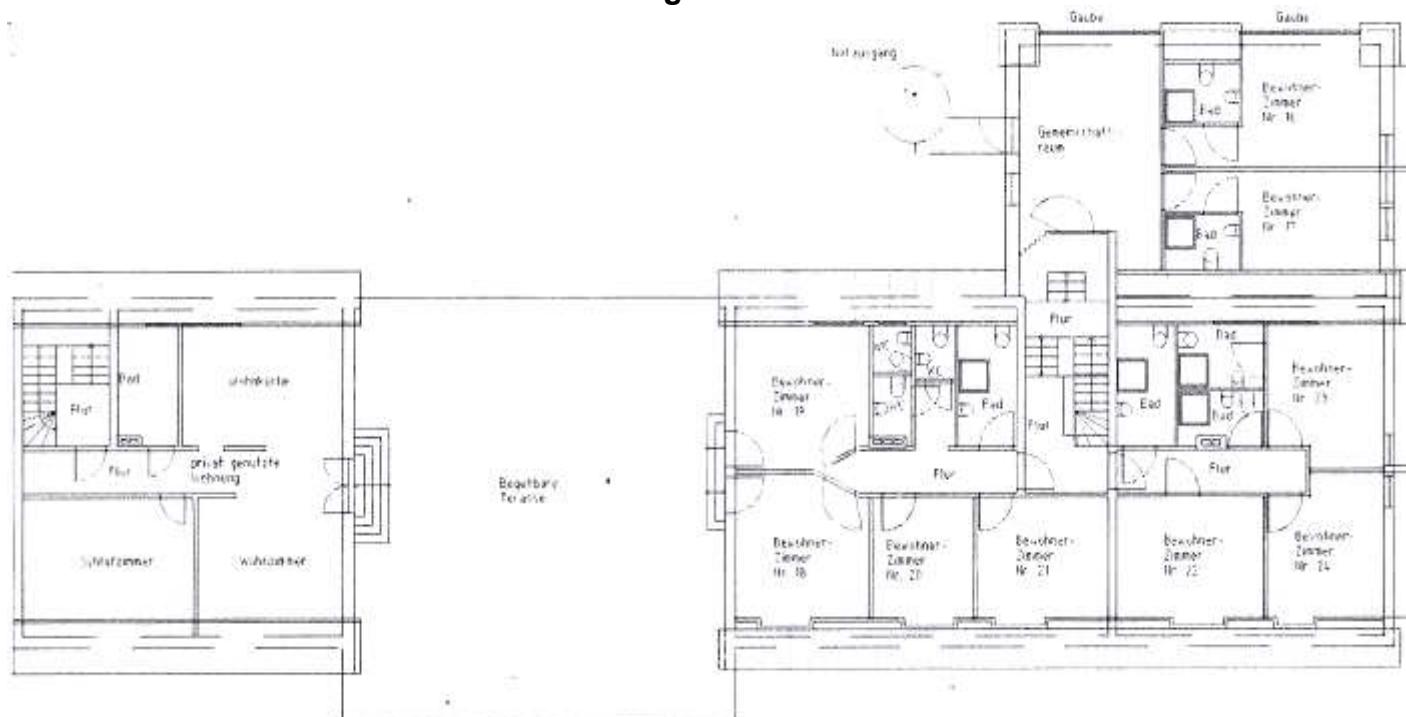
Die begehbar Dachterrasse zwischen Nr. 22 u. 22 a ist in der Flächenberechnung nicht enthalten.

Daten zur Rendite geben wir Ihnen gern im persönlichen Gespräch.

## Erdgeschoß



## Obergeschoß



## Innenfotos







**Grundstücksansichten**



## Grundstück

Grundstücksgröße: 1.854 m<sup>2</sup> auf Erbpacht.

Das Erbbaurecht endet am 31.08.2060.

Erbbauzins per anno: 4.747,64 €.

Erbpachtgeber ist die Hansestadt Lübeck, die an einem Verkauf des Grundstückes interessiert ist.

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 22.04.2024

Flurstück: 12/72

Für: 17

Gemarkung: Israelsdorf

Gemeinde: Lübeck, Hansestadt

Kreis: Lübeck, Hansestadt

Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt

Brelingstr. 53 b-d

23554 Lübeck

Telefon: 0451 30090-0

E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVerGeo.landsh.de



32.014.800

32.015.000

Meter

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabstabulat unverbindlich.  
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Verwendung, Bearbeitung, Vervielfältigung und Weitergabe an  
Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch.



**Kaufpreis: 985.000,00 €**

Die Vermittlungsgebühr beträgt 5,95% inkl. Mehrwertsteuer vom Kaufpreis. Sie ist vom Käufer zu zahlen, verdient und fällig nach Abschluss eines notariell beglaubigten Kaufvertrages.

## **Widerrufsbelehrung**

### **Widerrufsrecht für Verbraucher**

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns [COMPASS Immobilien- und Anlageberatungsgesellschaft mbH, Waldkauzweg 21, 26133 Oldenburg, Fax-Nr.: 0441-36106703, [hb@compass-immobilien.de](mailto:hb@compass-immobilien.de)] mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### **Folgen des Widerrufs**

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

### **Muster-Widerrufsformular**

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An

COMPASS Immobilien- und Anlageberatungsgesellschaft mbH

Waldkauzweg 21

26133 Oldenburg

Fax-Nr.: **0441-36106703**

[hb@compass-immobilien.de](mailto:hb@compass-immobilien.de)

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)

- Bestellt am (\*)/erhalten am (\*)
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

---

(\*) Unzutreffendes streichen.

## **Geschäftsbedingungen**

1. Die Anforderung unserer Angebote bedeutet Auftragserteilung und gleichzeitige Anerkennung unserer Bedingungen und Provisionssätze.  
Eine Weitergabe unserer Angebote an Dritte ist nicht gestattet. Zu widerhandlung berechtigt uns zu Schadenersatz.
2. Für die Erfüllung der Verpflichtung haftet neben dem Vollmachtgeber auch der Bevollmächtigte.
3. Angebote gelten für den Abschluss als ursächlich und anerkannt, wenn sie nicht unverzüglich unter Quellenangabe zurückgewiesen werden.
4. Irrtum, Zwischenverkauf und –Vermietung bleiben vorbehalten. Alle Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich.
5. Ersatz-, Zusatz-, Ergänzungsgeschäfte, Optionen, Vorkaufs- und Erbbaurechte sind auch provisionspflichtig.
6. Vertragsabschlüsse aller Art, die durch die Kontaktherstellung der beiden Vertragspartner durch uns erfolgen, sind ebenfalls provisionspflichtig.

## **7. Provisionssätze**

Diese nachstehend aufgeführten Sätze entsprechen den in Mecklenburg-Vorpommern üblichen Maklerprovisionen. Sie sind identisch mit den Sätzen des Ringes Deutscher Makler (RDM).  
Sie sind im Erfolgsfall zu zahlen:

- a) bei An- und Verkauf von Grundbesitz, berechnet von dem Gesamtbetrag, den der Käufer an den Verkäufer und/oder sonstige Dritte leistet, wenn es sich um Einfamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften oder Eigentumswohnungen handelt und die Vertragsparteien Verbraucher sind, vom Käufer und Verkäufer jeweils 2,975%.
- b) bei An- und Verkauf von Grundbesitz, der nicht unter a) fällt, berechnet von dem Gesamtbetrag, den der Käufer an den Verkäufer und/oder sonstige Dritte leistet vom Käufer 5,95 %.
- c) Erbbaurecht vom gesamten zu zahlenden Erbbauzins vom Berechtigten 1,19 %, von den auf dem Grundstück stehenden Gebäuden vom Berechtigten 5,95 %.
- d) Vorkaufsrecht, berechnet vom Verkehrswert der Liegenschaft (zahlbar vom Berechtigten) 1,19 %.
- e) Bei Vermietung und Verpachtung und vergleichbaren Nutzungsverträgen vom Mieter/Pächter:  
I Vertragsdauer bis 5 Jahre (Mindestgebühr) 2,38 Monatsmieten.  
II 5 Jahre übersteigende Vertragsdauer bis maximal 15 Jahre 2,975 Monatsmieten.  
III 15 Jahre übersteigende Vertragsdauer bis maximal 20 Jahre 3,57 Monatsmieten.  
Vormietrecht und Optionsrecht, unabhängig von der tatsächlichen vereinbarten Dauer 1,19 Monatsmieten.
- f) Bei Wohnungsvermietung vom Vermieter 2,38 Monatsmieten.
- g) Übernahmekosten jeglicher Art (Abstandszahlungen für Einrichtung, Mobilier, Geschäftswert etc.) 3,57 %.
- h) Bei Vermittlung von Lieferantenverträgen, Kooperationen, Darlehensverträgen, Verträgen zur Aufbaufinanzierung u. a. ist vor Abschluss des Vertrages mit uns eine Provisionsvereinbarung schriftlich für den jeweiligen Fall zu treffen, anderenfalls gelten für die Parteien von uns festzusetzende Provisionssätze als anerkannt.
- i) bei An- und Verkauf von Unternehmen oder Beteiligungen an Unternehmen, berechnet vom Vertragswert vom Käufer wie auch vom Verkäufer 3,57 %.

In den vorstehenden Provisionssätzen sind die jeweils gültigen Mehrwertsteuerbeträge enthalten.

Die Provisionen sind fällig bei Vertragsabschluss.

Als Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Oldenburg i. O. vereinbart.