

Waldkauzweg 21
26133 Oldenburg
Telefon: 0441-36106712
www.compass-immobilien.de
kontakt@compass-immobilien.de



**Mehrfamilienhaus mit 4 WE
23558 Lübeck, Hansestraße 41**



Vorderansicht



Rückansicht

Das Baujahr des Gebäudes mit 4 Wohnungen ist mit um 1900 angegeben.
Es ist in massiver Bauweise mit Vollkeller und zweischaligem Mauerwerk erstellt worden.
Der Keller verfügt über einen Außenzugang.
Dach: Mansard-Flachdach mit Bitumen Schweißbahn als Dachhaut.
Die Straßen- u. rechte Seite des Daches sind mit verzinkten Stahlblechen versehen. Die linke Seite ist mit Asbestzementschindeln verkleidet.
Fenster: Kunststoff isolierverglast.
Heizung: Erdgaszentral, Baujahr 2020, Energieverbrauchskennwert: 137,90 kWh/(m².a), Gebäudeklasse E,
Warmwasser wird mittels Elektrodurchlauferhitzer erzeugt.
Bodenbeläge: in den Feuchträumen und im Hauseingang Fliesen, sonst Laminat oder Vinyl-Design-Bodenbelag. Im 1. OG ist vom Mieter textiler Bodenbelag auf dem vorhandenen Belag eingebracht worden.
Vom Vorbesitzer wurden zwischen 2013 und 2015 folgenden Arbeiten ausgeführt: alle Wasser-Abwasserleitungen erneuert, alle Heizungs- Steigrohre durch Kupferleitungen ersetzt.
2017 Sanierung der Wohnung im 1. Obergeschoss.
2021 Kellersanierung u. Dachflächenfenster Austausch.
2022 ist die Rückseite des Gebäudes mit einem Vollwärmeschutzsystem versehen worden.
Jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

Aufteilung:

Lage	Zimmerzahl	qm	Kaltmiete € / mtl.	Nebenkosten € / mtl.	Mietbeginn
Hochparterre	3	ca. 65	519,02	250,00	01.03.2022
OG	3	ca. 73	646,78	250,00	01.02.2018
DG vorn	1	ca. 26	340,00	110,00	15.05.2026
DG hinten	2	ca. 37	450,00	110,00	01.10.2025
Summe	9	ca. 200	1.955,80	720,00	

Die Einbauküchen stehen im Eigentum der Verkäufer.

Der Anschluss des Gebäudes an ein Glasfasernetz ist bei den Stadtwerken Lübeck in Auftrag gegeben, jedoch noch nicht ausgeführt worden.

Vermietbare Flächen: ca. 200 m².

Netto Mieteinnahmen per anno: 23.469,60 €

Grundstücksgröße: 189 m²

Es ist an ein öffentliches Abwassersystem angeschlossen, die Anliegerbeiträge sind bezahlt.

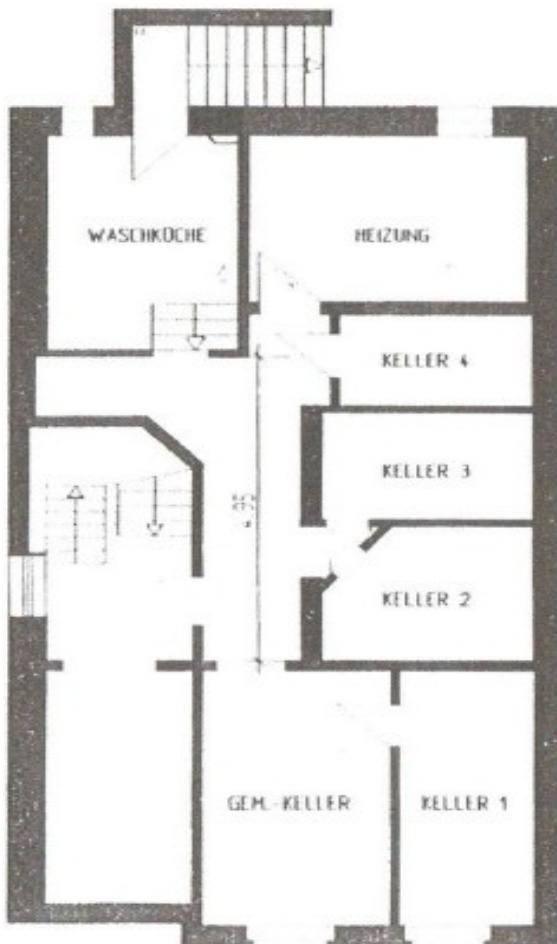
Vor dem Haus ist es als Rasenfläche angelegt. Bei den Nachbarhäusern sind hier KFZ Parkplätze angelegt. Hinter dem Haus ist die gesamte Fläche mit Beton Pflastersteinen belegt.

Lage: Gesuchte Lage im zentral gelegenen Stadtteil St. Lorenz Süd, in Nähe der Altstadt mit sehr guter Infrastruktur und bester Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. ZOB und Hauptbahnhof liegen ca. 350 m entfernt.

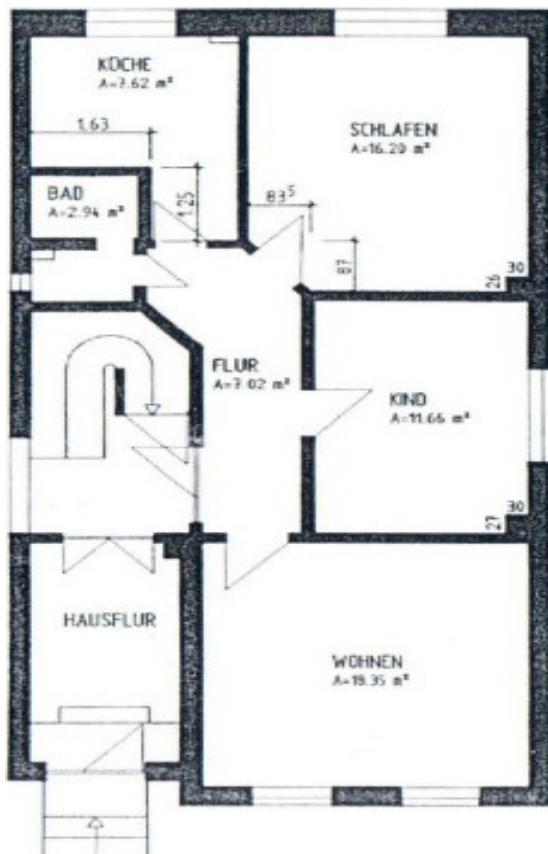
Kaufpreis: 450.000,00 €

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

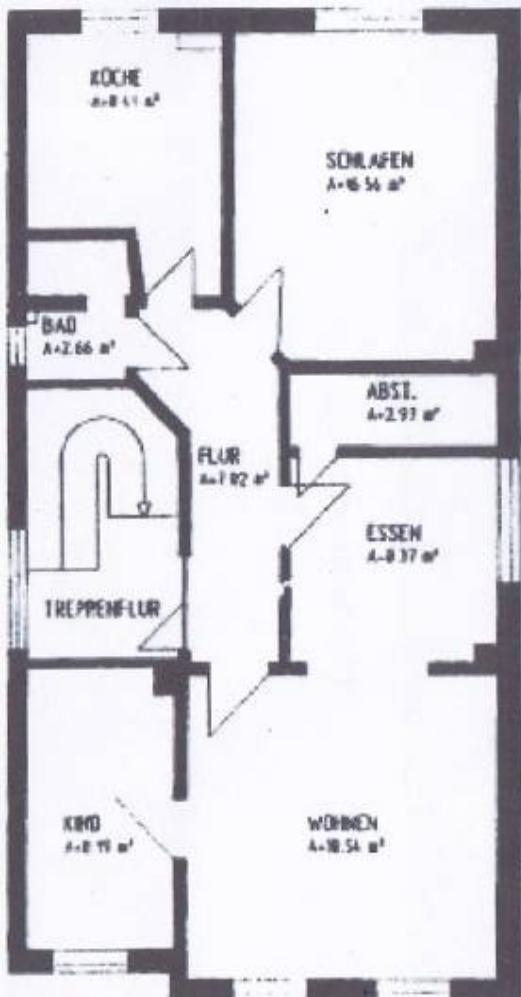
Grundrisse



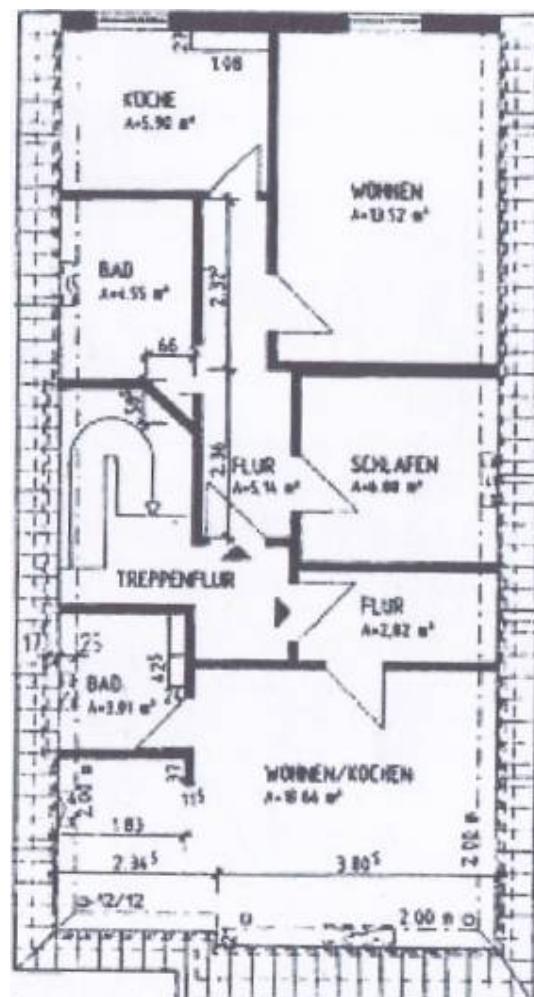
Keller



Hochparterre



Obergeschoss



Dachgeschoß

Fotos Allgemeinflächen



Hauseingang



Treppenhaus



Wohnungseingangstür



Keller



Heizung



Grundstück

Wohnung Hochparterre u. Dachgeschoss



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 27.01.2026

Flurstück: 719/228

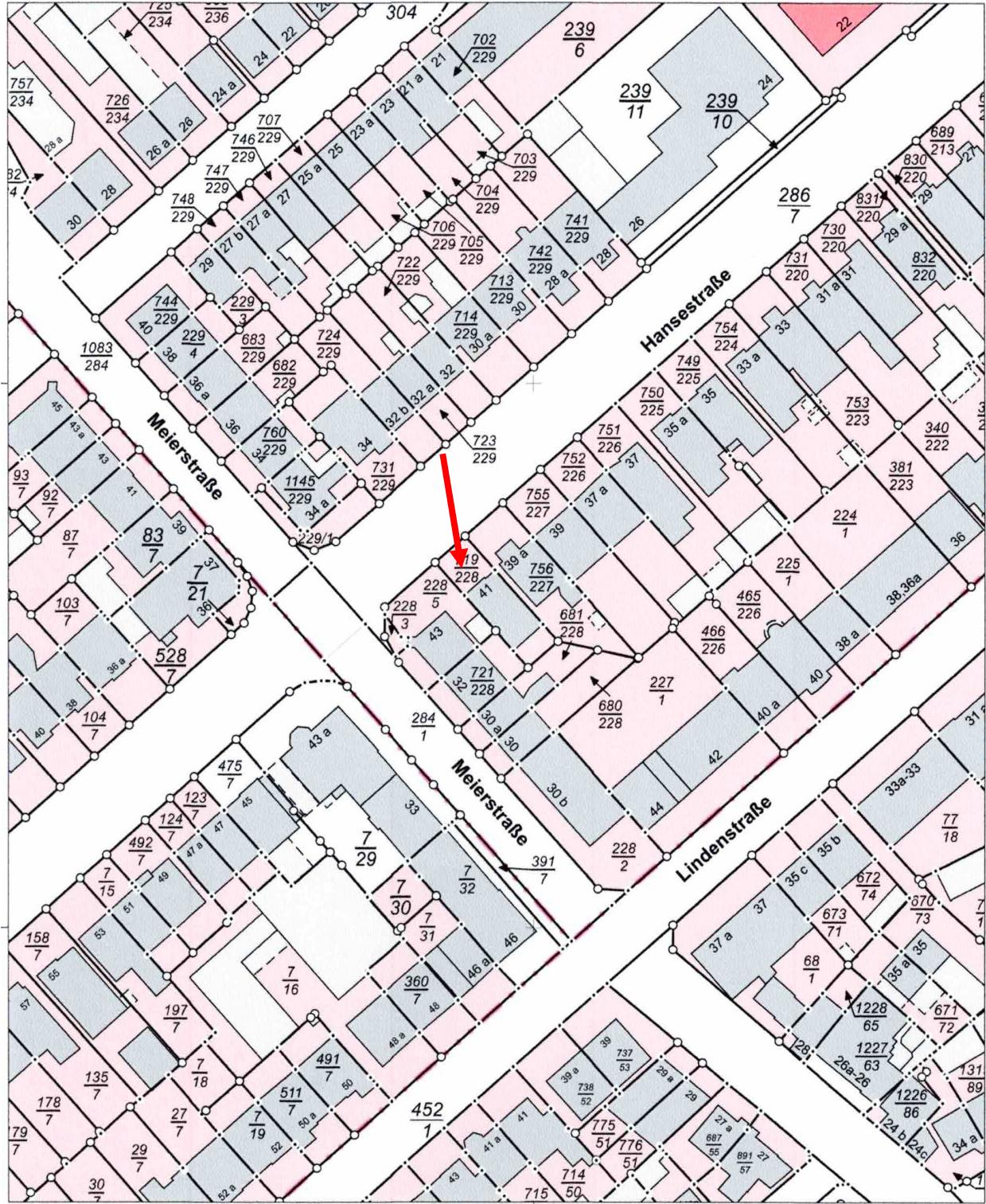
Flur: 15

Gemarkung: St. Lorenz

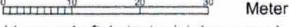
Gemeinde: Lübeck, Hansestadt
Kreis: Lübeck, Hansestadt

Erteilende Stelle: Katasteramt
Brolingstr. 53 b-d
23554 Lübeck
Telefon: 0451 30090-0

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



Maßstab: 1:1000



32.609.700

N

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

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] 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 beigelegte 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

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, Mobiliar, 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.