

COMPASS Immobilien- und Anlageberatungsgesellschaft mbH

Büro Oldenburg
Waldkauzweg 21
26133 Oldenburg

Mail: kontakt@compass-immobilien.de

www.compass-immobilien.de

Büro Lübeck
Erlenkamp 17
23568 Lübeck

0441-36106712
0441-36106703

TELEFON
TELEFAX

0451 – 39 82 692
0451 – 39 82 691



Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten in 23554 Lübeck Ludwigstraße 12



Frontansicht

Baujahr des Hauses ca. 1905 in massiver Bauweise erstellt und hat pro Etage jeweils eine 2 Zimmerwohnung die vermietet sind. Das Haus ist voll unterkellert. Jede Wohnung verfügt über eine eigene Heizungsanlage, über die auch Warmwasser erzeugt wird.

Energieausweis - siehe PDF Anhang.

Die Jahresnettomieteinnahmen betragen 13.920,00 € und der durchschnittliche Mietpreis pro m² liegt bei 9,25 €.

Fenster: Kunststoff isolierverglast.

Nachstehende Modernisierungen wurden durchgeführt:

- > 2009 Komplettsanierung der DG- Wohnung
Brennwertheizung, Dielenböden, Fenster, Bad, Einbauküche, div. Einbauschränke.
- > 2015 neue Brennwertheizung in der Erdgeschosswohnung
- > 2022 neue Brennwertheizung in der 1. Obergeschosswohnung

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 208,1 m² und teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss: ca. 52,6 m²

Treppenhaus 14,2 m², Wohnzimmer mit integrierter Küche, Schlafzimmer , Bad, Flur

1. Obergeschoss: ca. 52,1 m²

Treppenhaus 8,7 m², Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche ; Bad und Flur

Dachgeschoss: ca. 52,1 m²

Treppenhaus 8,7 m², Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche ; Bad und Flur

Kellergeschoss: ca. 51,3²

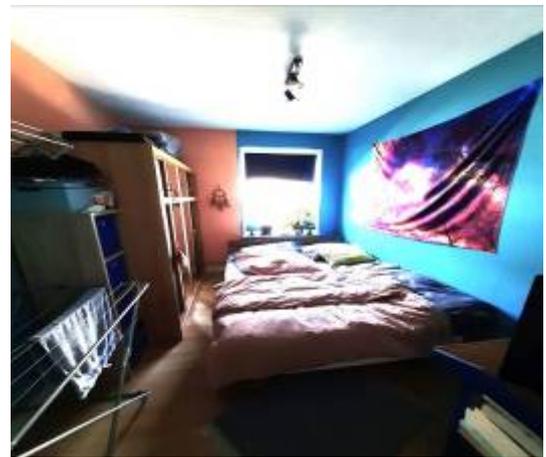
Waschküche, 3 Kellerräume

Die Erdgeschosswohnung, seit 2014 unbefristet vermietet, ist hell und freundlich, der komplette Fußboden, bis auf das Bad (Fliesen) ist mit Laminat ausgestattet. Unter dem Laminat sind noch die alten Holzdielen vorhanden.

Die helle Einbauküche (im U-Format) hat genügend Stauraum und ist mit einem praktischen Tresen ausgestattet.



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG



Küche EG



Die im 1.Stock gelegene Obergeschosswohnung, seit über 20 Jahren unbefristet vermietet, hat in der Küche und im Bad Fliesen auf dem Fußboden, in den Wohnräumen ist Teppichboden verlegt. Auch hier sind noch die alten Holzdielen als Untergrund vorhanden.



Wohnzimmer 1.OG



Schlafzimmer 1. OG



Küche 1.OG



Bad 1. OG

Die Dachgeschosswohnung wurde bis 2022 vom Eigentümer genutzt. Die massiven Fußbodendielen, die Holz-Einbauküche, die praktischen Schrankeinbauten heben sich von der Grundausrüstung deutlich ab und hinterlassen einen hochwertigen Eindruck.



Wohnzimmer Dachgeschoss



Küche Dachgeschoss



Schlafzimmer Dachgeschoss



Bad Dachgeschoss

Der Keller verfügt über eine Waschküche und jeweils 1 Kellerraum pro Wohnung.

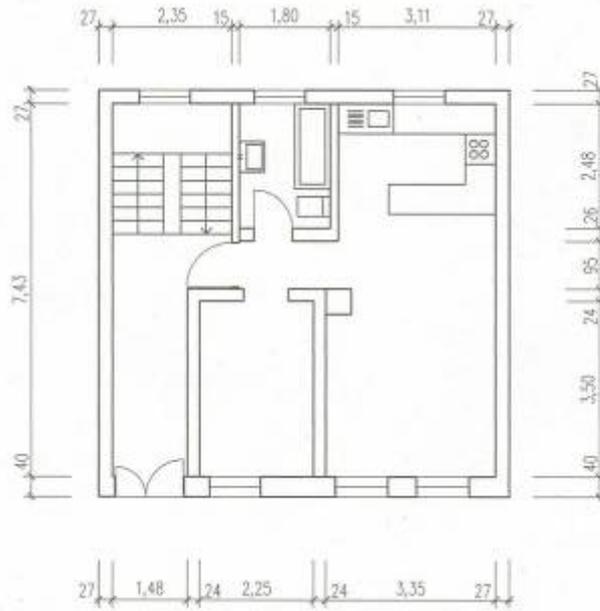
Das Grundstück hat eine Größe von 129 m². Gemäß Bodenrichtwerttabelle von 2024 liegt der Grundstückswert bei 39.000,00 €.

Die Vorderhausflächen sind mit Rasen und Sträuchern bepflanzt.

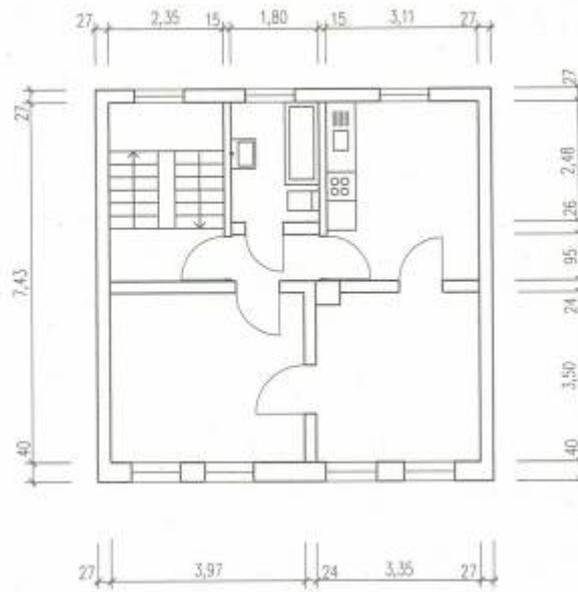
Der hintere Grundstücksteil ist gepflastert und wird von den Mietern zum Grillen und Sonnenbaden genutzt.



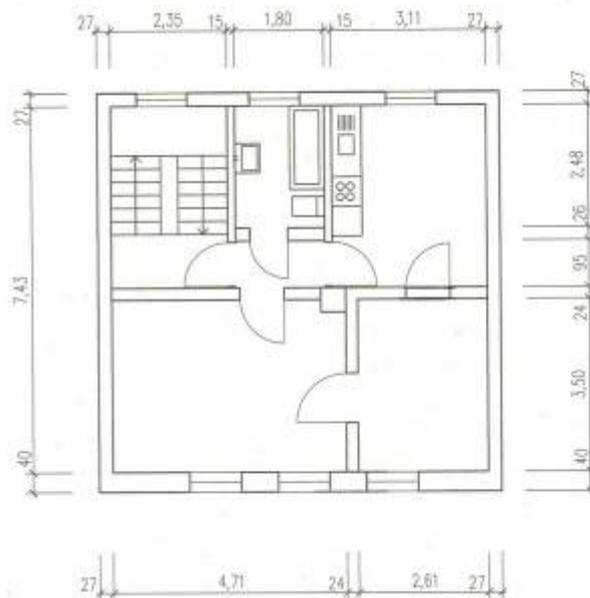
Grundriss EG



Grundriss 1.OG

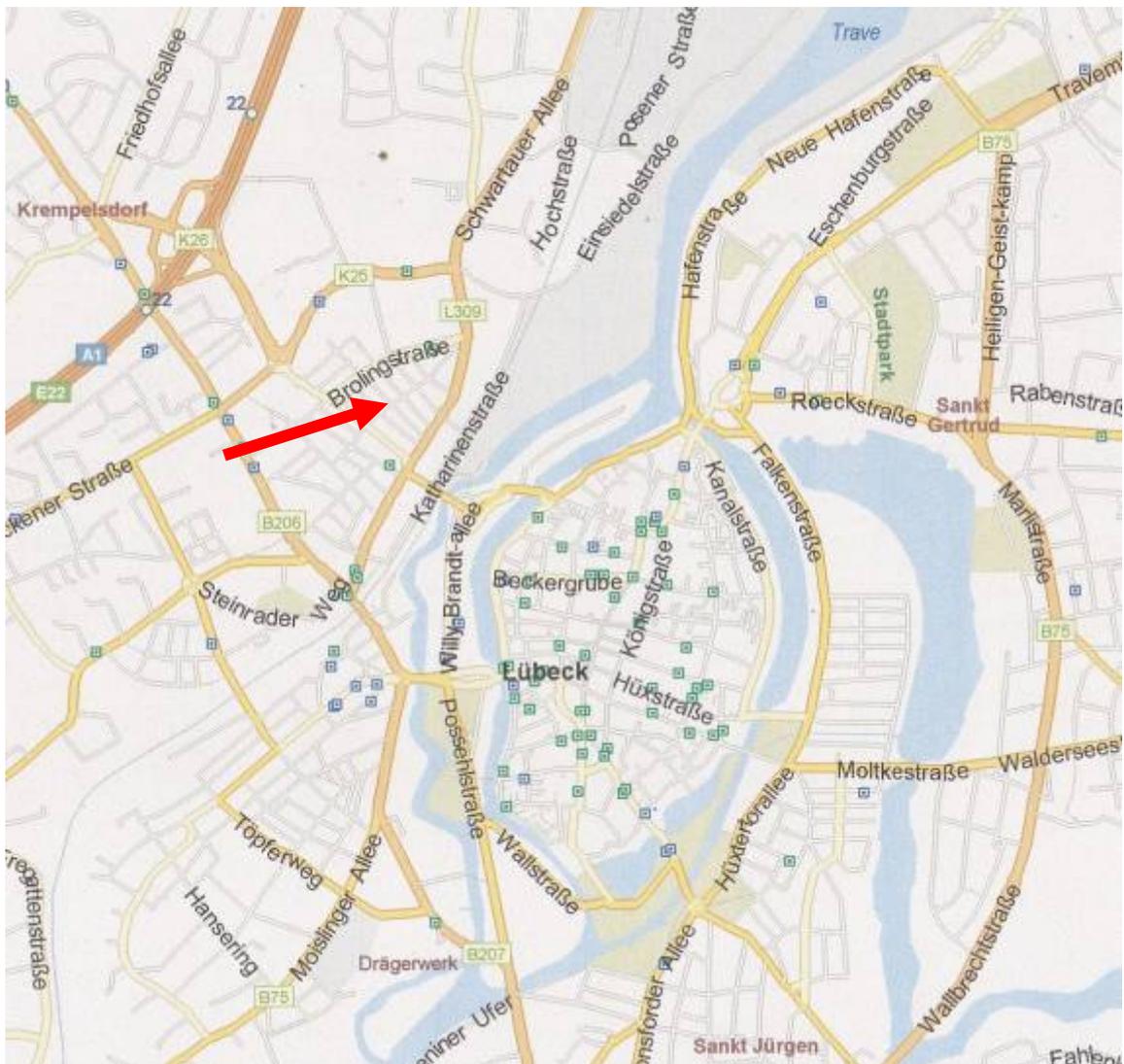


Grundriss 2.OG



Schulen, Bahnstation, öffentliche Verkehrsmittel, Sport und Kulturangebote sind alle innerhalb von 5 - 10 Minuten zu erreichen. Die Autobahnanschlussstelle Lübeck -Mitte ist ca. 2 km entfernt und bringt Sie in 45 Minuten zur Hamburger-City oder in 15 Minuten an die Ostsee.

Die nahe Stadtanbindung und die ruhige Wohnlage überzeugen. Die Nähe zur Altstadt ebenfalls und sichert auch für Zukunft eine renditestarke Garantie in der Vermietung.



€ Kaufpreis : 275.000,00 €

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

Bitte beachten Sie, dass Besichtigungen nur nach vorheriger Terminabsprache durchgeführt werden können.

Der Eigentümer wünscht keinen unangemeldeten Kontakt.

Die Übergabe kann nach erfolgreicher Abwicklung kurzfristig realisiert werden.

HINWEIS ZUM GEÄUDEENERGIEGESETZ:

Käufer eines Wohngebäudes mit nicht mehr als zwei Wohnungen sind nach Übergabe des Energieausweises gemäß § 80 (4) GEG dazu verpflichtet, ein informatives Beratungsgespräch zum Energieausweis mit einer Person durchzuführen, die zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt ist und das Gespräch kostenlos anbietet. Beratungsgespräche werden in der Regel von Verbraucherzentralen der jeweiligen Bundesländer angeboten.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

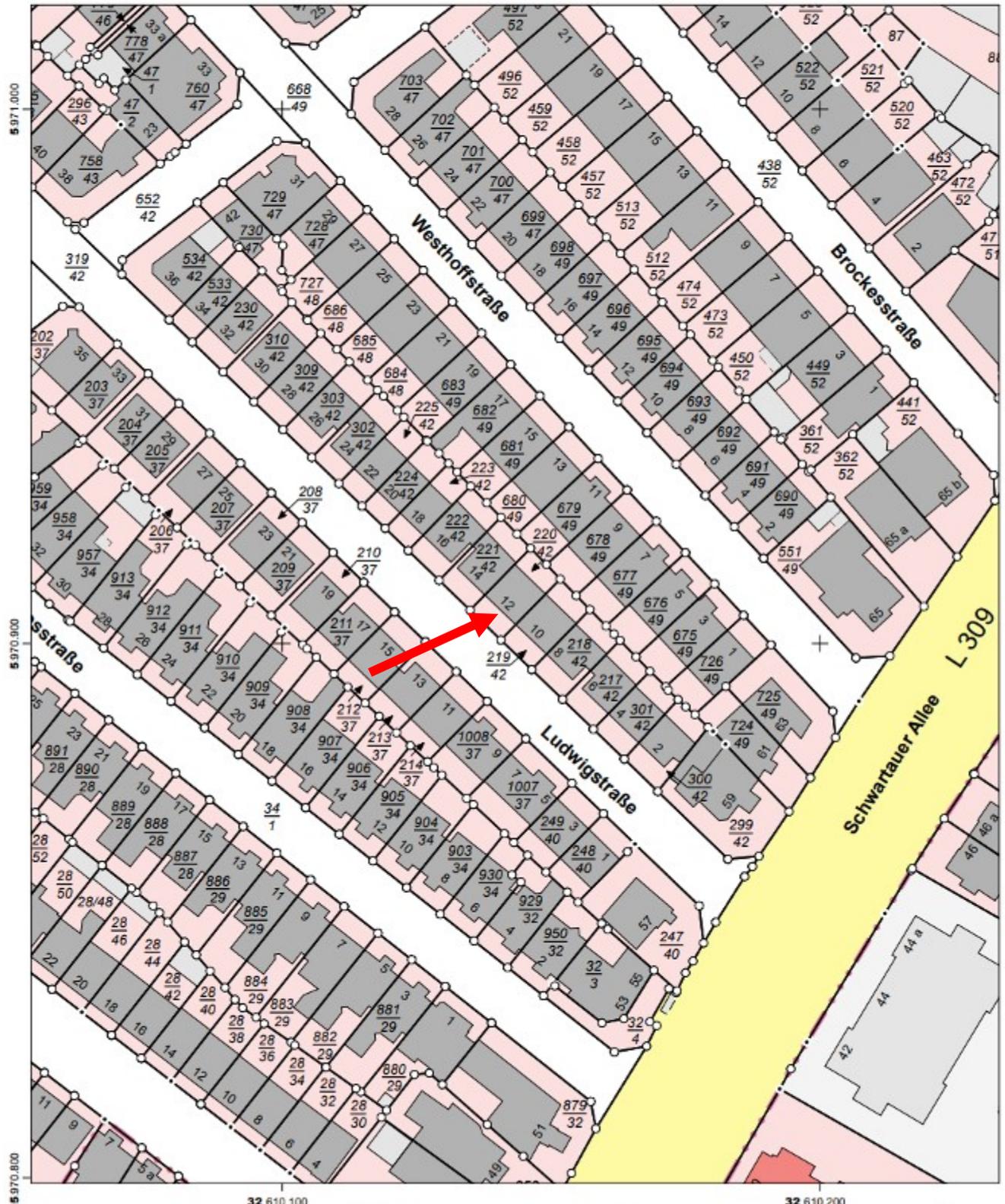
Erstellt am 14.06.2024

Flurstück: 220/42
Flur: 4
Gemarkung: St. Lorenz

Gemeinde: Lübeck, Hansestadt
Kreis: Lübeck, Hansestadt



Ereilende Stelle: Katasteramt
Brolingstr. 53 b-d
23554 Lübeck
Telefon: 0451 30090-0
E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVermGeo.landsh.de



32 610.100 Maßstab: 1:1000 Meter 32 610.200

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 (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).



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](tel: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 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](tel:0441-36106703)

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. Zuwiderhandlung 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 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 Provisionsätzen sind die jeweils gültigen Mehrwertsteuerbeträge enthalten.

Die Provisionen sind fällig bei Vertragsabschluss.

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