

COMPASS Immobilien- und Anlageberatungsgesellschaft mbH

Waldkauzweg 21
26133 Oldenburg
Telefon: 0441-36106712
Telefax: 0441-36106703
www.compass-immobilien.de
kontakt@compass-immobilien.de



Einfamilienhaus in 23923 Lüdersdorf OT Herrnburg, Hauptstraße 57



Straßenansicht Süden

Das Haus wurde 1912 in handwerksgerechter, massiver Bauweise mit Teilkeller errichtet. Es wurde im Laufe der Jahrzehnte den jeweiligen Erfordernissen um- angebaut und erneuert. In einem Nebengebäude ist 1995 eine provisorische Wohnung eingebaut worden, die leerstehend ist.

Haupthaus:

Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung und Außenjalousien, handbetrieben, 1991 eingebaut.

Heizung: Erdgas zentral, Baujahr 1993. Energieverbrauchskennwert 169,7kWh/(m²a), Gebäudeklasse F, die Warmwasseraufbereitung ist enthalten.

Dach: Betondachsteine ca. 2001 neu eingedeckt.

Geschossdecken: Holzbalkendecke.

Ca. 2004 wurde das Haus mit einem Vollwärmeschutzsystem versehen, sowie ein neues Bad eingebaut.

Innentüren: teilweise Holzrahmentüren aus dem Ursprungsbaujahr und Röhrenspantüren.



Giebel Westen



Rückansicht Norden

Die Wohnfläche beträgt ca. 114 m², 5 Zimmer, Küche, Bad.

Zzgl. ca. 22 m² Nutzfläche im Keller und ca. 71 m² Nutzfläche im Hofgebäude, 3 Zimmer, Flur, Küche und Bad.

Erdgeschoss:

Veranda

als Windfang, Zugang zum Flur.

Die Decke ist mit Profilholz versehen.

Fußboden: PVC Belag.



Hauseingang



Veranda



Flur



Flur, Zugang zum Keller

Flur

mit gerader Holztreppe aus dem Ursprungsbaujahr, die ins Obergeschoss führt.

Unter der Treppe befindet sich eine in den Boden eingelassene Klappe, als Zugang zum Keller.

Zugang zur Küche und zu drei Wohnräumen, davon ein Durchgangszimmer.

Wände und Decke sind mit Profilholz versehen.

Fußboden: Holzdielen.

Keller

über eine Metalltreppe erreichbar. Er besteht aus zwei Räumen. Die Deckenhöhe beträgt ca. 1,60 m.

Fußboden: Betonestrich.



Keller

Küche

groß genug, um auch mit mehreren Personen gemütlich zusammensitzen zu können.



Küche



Zugang zu einem Zimmer

Von der Küche aus haben Sie Zugang zu einem Zimmer und durch einen kleinen Flur zum Bad sowie zum Grundstück.

Die Decke ist mit Paneele verkleidet.

Fußboden: Bodenfliesen.

Flur

Fußboden: Bodenfliesen.

Bad

ausgestattet mit Wanne, WC und Handwaschbecken.

Hier ist die Heizung untergebracht.

Der Warmwasserbehälter befindet sich in einem separaten Raum, der von Außen betreten werden kann.

Die Wände sind 1/2hoch gefliest.

Die Decke ist mit Paneele verkleidet.



Flur Zugang Bad



Bad



Eingang Gartenseite

Vor dem Außenzugang befindet sich eine sinnvolle Holzkonstruktion als Wetterschutz und Abstellmöglichkeit.

Fußboden: frostsichere Bodenfliesen.

Vier Zimmer

eins davon als Durchgangszimmer.

Fußböden: Holzdielen mit textilem Bodenbelag.



Durchgangszimmer



Wohnzimmer



erhaltenswerte Tür

Obergeschoss:

Über die bereits erwähnte gerade Holzterasse gelangen Sie ins Obergeschoss. Es besteht aus einem Raum und einer Ausbaureserve auf der Westseite. Fußboden: ½ Laminat, ½ textiler Bodenbelag.

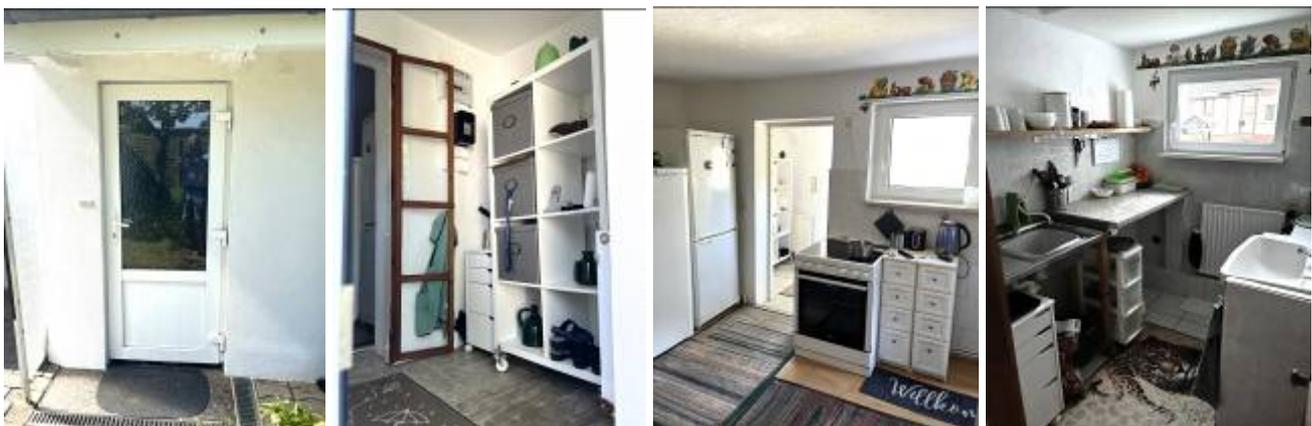


Ausbaureserve und Spitzboden



Provisorische Wohnung

1995 wurde ein Teil der Nebengebäude zu einer Wohnung ausgebaut. Dach: glasierte Tondachziegel, 2005 neu eingedeckt. Heizung: Versorgung über die Anlage im Haupthaus. Fenster: Kunststoff Isolierglas.



Wohnungseingang

Flur

Küche

Die Nutzfläche beträgt ca. 71 m², 3 Zimmer, Küche und Bad, mit Wanne, WC und Handwaschbecken ausgestattet.

Fußböden: im Bad, Flur u. teilweise in der Küche Bodenfliesen sonst Laminat und textiler Bodenbelag.



Küche Essen



Bad



Wohnen



Schlafen



Kinderzimmer



Weitere Gebäude auf dem Grundstück:

Es befinden sich drei Nebengebäude, in massiver Bauweise hergestellt und ein Carport auf dem Grundstück.

Stromanschluss in den Gebäuden ist vorhanden.



Innenansichten

Grundstück:

Größe: 2.310m²

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

Das Grundstück ist sinnvoll und pflegeleicht, vorwiegend als Rasenfläche, unterbrochen von Büschen, Stauden, Sträuchern und Gartenteich angelegt. Auf der Nordseite reicht es bis in den Wald hinein. Ein Teil fand als Nutzgarten Verwendung.

Die großzügige Grundstücksfläche bietet Raum für die Schaffung eines schönen Gartens. Ihrer Kreativität und Phantasie sind keine Grenzen gesetzt.

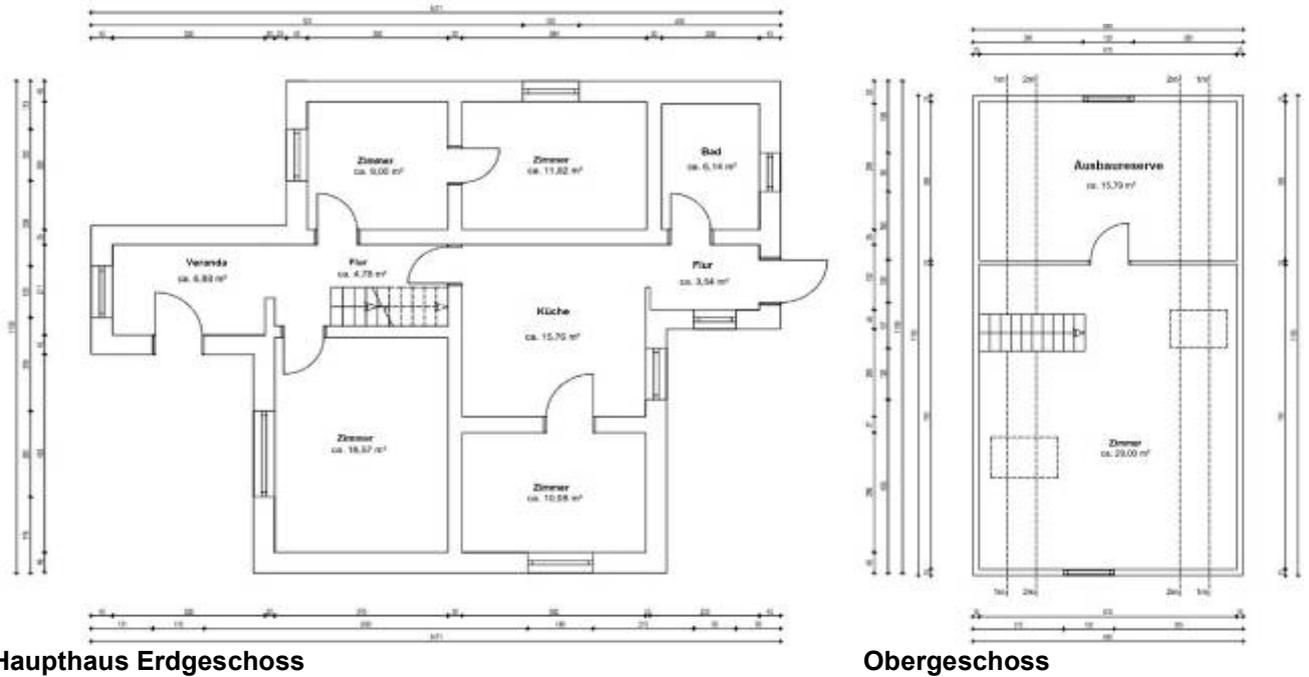
Die Grundstücksauffahrt ist mit Pflastersteinen, begehbare Flächen bis auf Höhe der Wohnung sind mit Gartengehwegplatten belegt.

Das Grundstück wird zu den Nachbarn hin durch verschiedene Arten, wie Hecke, Maschendraht oder Flechtzäune abgegrenzt.

Grundstücksansichten

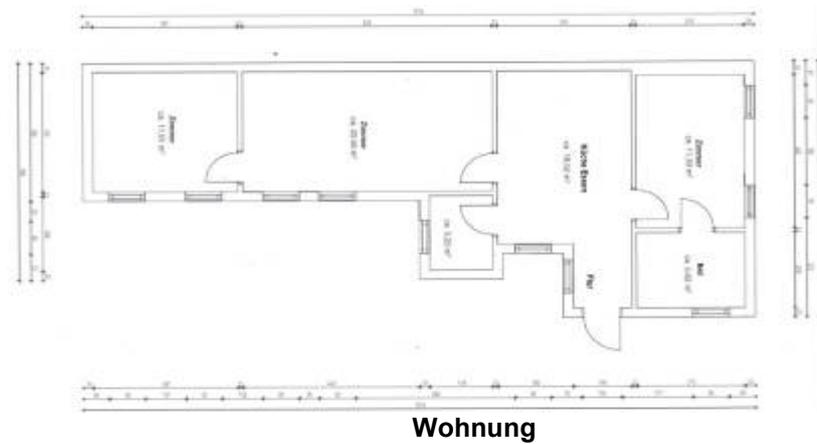


Grundrisse



Haupthaus Erdgeschoss

Obergeschoss



Wohnung

Lage:

Sie finden diese Immobilie in Lüdersdorf OT Herrnburg, der westlichst gelegene Ort von Mecklenburg Vorpommern.

Entfernung zur Stadtgrenze Lübeck ca. 1 km, in die Landeshauptstadt Schwerin ca. 60 km, nach Wismar ca. 56 km, Autobahnauffahrt A20 ca. 6 km.

Herrnburg bietet für seine Größe beste Infrastruktur.

Grundschule, Einkaufszentrum mit Arztzentrum (mehrere Hausärzte, Zahnärzte, Physiotherapie, betreutes Wohnen und mobile Pflege), Kindergarten, Bahnhof und ein Hotel liegen nur jeweils 1 km entfernt.

Auch wird im Ort ein reges Vereinleben gepflegt, z.B. eine gut ausgerüstete freiwillige Feuerwehr und eine aktive Kirchengemeinde.

Der Ort ist an das Lübecker Nahverkehrsnetz angeschlossen.





Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt
Rostocker Str. 78
23970 Wismar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1000

Erstellt am 01.02.2024

Gemarkung: Herrnburg (13 0219)
Flur: 1
Flurstück: 47

Gemeinde: Lüdenstorf (13 0 74 049)
Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage: Hauptstraße 56



© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung
der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu
landschaftlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG MV).

Kaufpreis: 320.000,00 €.

Die Vermittlungsgebühr beträgt 2,975% inkl. Mehrwertsteuer vom Kaufpreis. Sie ist vom Käufer zu zahlen, verdient und fällig nach Abschluss eines notariell beglaubigten Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

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

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 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

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 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 vereinbart.