

Gut vermietete Eigentumswohnung für Kapitalanleger in der Hansestadt Lübeck

23556 Lübeck, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-97-23



Wohnfläche ca.: **61,50 m²** – Gesamtfläche ca.: **73,50 m²** – Zimmer: **3** – Kaufpreis:
160.000 EUR



Gut vermietete Eigentumswohnung für Kapitalanleger in der Hansestadt Lübeck

Objekt-ID	ETW-97-23
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Tondernstraße 24 23556 Lübeck
Gemarkung	Krempelsdorf
Flur	3
Flurstück	9/7
Etage	2
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	61,50 m ²
Nutzfläche ca.	12 m ²
Gesamtfläche ca.	73,50 m ²
Grundstück ca.	2.105 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1965
Zustand	gepflegt
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Einbauküche, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	160.000 EUR



Objektbeschreibung

Die zum Kauf stehende Eigentumswohnung hat ca. 61,5 m² Wohnfläche und befindet sich im 2. Obergeschoss eines 1965 erbauten Mehrfamilienhauses.

Die gut vermietete Wohnung verfügt über drei Zimmer, eine Küche inkl. Einbauküche, ein Badezimmer sowie eine Loggia in West-Ausrichtung. Ergänzt wird die Wohnung durch einen Keller- und Dachbodenraum sowie durch die gemeinschaftliche Nutzungsmöglichkeit eines Waschmaschinen- und Trockenraumes und eines Fahrradkellers.

Gemäß Teilungserklärung ist zu jeder Wohnung ein bestimmter Kellerraum zugeordnet. Die Nutzung der Kellerräume erfolgt aktuell jedoch abweichend von der Teilungserklärung. Gemäß Eigentümerversammlung vom 16.01.2024 soll eine Anpassung erfolgen.

Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 18 Wohneinheiten. Das Gebäude ist auf einem 2.105 m² großen Grundstück errichtet worden. Sowohl die Außenanlagen als auch das Mehrfamilienhaus präsentieren sich in einem gepflegten Zustand.

Die Rücklage betrug per 31.12.2022: ca. 54.213 € und für die Wohnung anteilig ca. 3.011 €. Das Hausgeld beträgt monatlich ca. 355 €. Hiervon entfallen auf die monatliche Instandhaltungsrücklage ca. 34 €.

Seit September 2022 ist die helle 3-Zimmer-Wohnung unbefristet vermietet.

Die Nettokaltmiete beträgt p.a. 7.980,- €.

Die Wohnung wird mit dem bestehenden Mietverhältnis zum Verkauf angeboten.

Für Fahrzeuge stehen öffentliche Parkplätze in der Nähe zur Verfügung.



Ausstattung

Über das Treppenhaus erreichen Sie das 2. Obergeschoss und betreten die 3-Zimmer-Wohnung über den Eingangsflur.

Hier befindet sich auf der linken Seite das geflieste Badezimmer mit großer Badewanne und Fenster.

Auf der rechten Seite befindet sich das Wohnzimmer, von dem Sie den direkten Zugang zur Loggia haben. Die Loggia ist nach Westen ausgerichtet und bietet damit gerade in den Nachmittagsstunden einen sonnigen Platz zur Entspannung.

Weiter den Flur entlang erreichen Sie die zwei weiteren, gut geschnittenen Zimmer sowie die Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Ein kleiner Abstellraum im vorderen Flurbereich bietet z.B. Platz für die Garderobe.

Um die Privatsphäre der Mieter zu schützen, ist auf Innenaufnahmen verzichtet worden.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegtem Zustand, zeigt aber im Badezimmer und in der Küche altersbedingten Renovierungsstau auf.

Ein dazugehöriger Kellerraum, ein Dachbodenabteil und die gemeinschaftliche Nutzung des Waschmaschinen- und Trockenraumes sowie des Fahrradkellers runden dieses Angebot ab.

Gerne verweisen wir zum besseren Verständnis auf die beigefügten Grundrisse.

Wenn Sie interessiert sind, die Wohnung zu besichtigen, freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Lübeck im Stadtteil St. Lorenz Nord, mit guter Anbindung an das Lübecker Stadtzentrum sowie zu den benachbarten Orten Bad Schwartau und Stockelsdorf. Die Autobahn A1 ist von hier aus sehr gut zu erreichen.

Mit den Autobahnanschlussstellen Lübeck-Mitte verfügt das Objekt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Mit der Busverbindung erreichen Sie auch ohne Auto jeden Punkt in der Innenstadt und die Randbezirke von Lübeck.

Die Hansestadt Lübeck ist mit ca. 220.000 Einwohnern neben der Landeshauptstadt Kiel die größte Stadt in Schleswig-Holstein. Lübeck liegt zwischen Kiel und Hamburg und ca. 19 km von der Ostseeküste entfernt.



Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 149.00 kwh/(m²*a).
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Kellerraum, Dachboden-Abteil und eine sonnige Loggia

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	11.06.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1965
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergieverbrauch	149,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E



Objektfotos



Blick vom Balkon



Blick auf die Eigentumswohnung



Blick auf die Eigentumswohnung



Hausansicht von der Tondernstraße





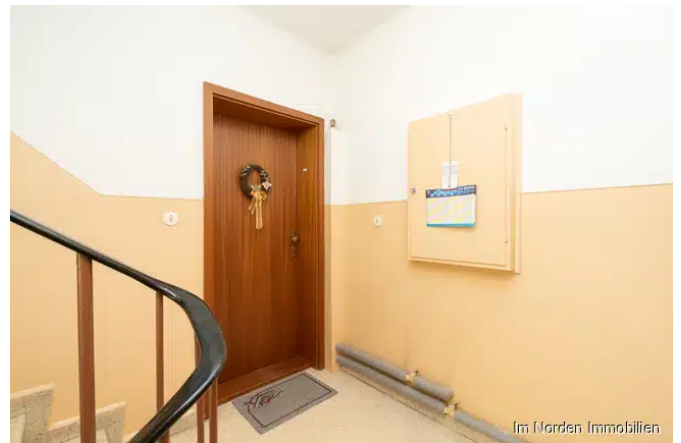
Zuwegung zum Hauseingang



Blick auf den Hauseingang



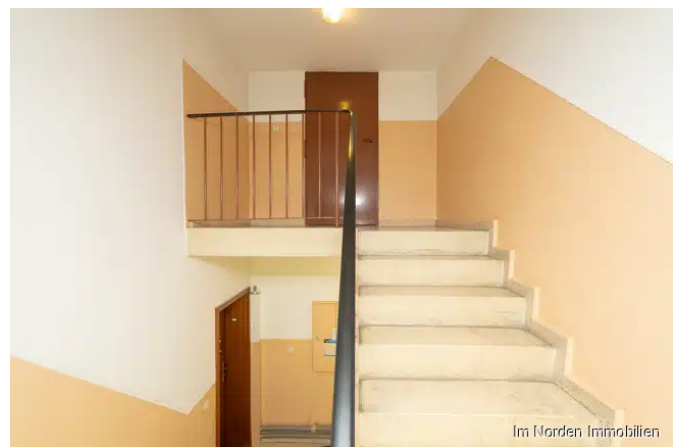
Eingangsbereich Hausflur



Blick auf die Wohnungseingangstür



Blick vom Balkon

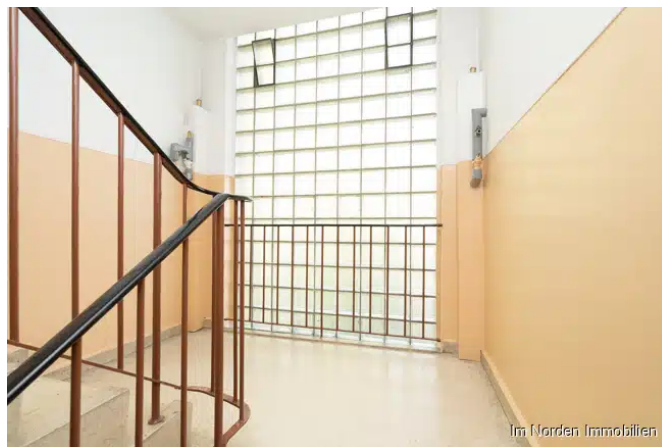


Treppe zum Dachboden





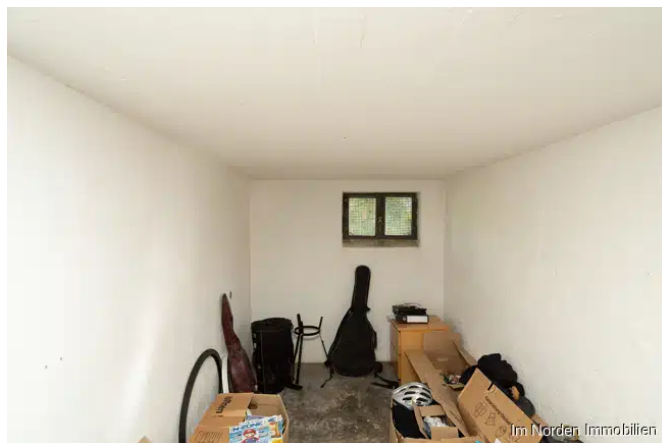
Dachboden-Abteil



Treppenhaus



Kellerraumeingangstür



Kellerraum



Fahrradkeller

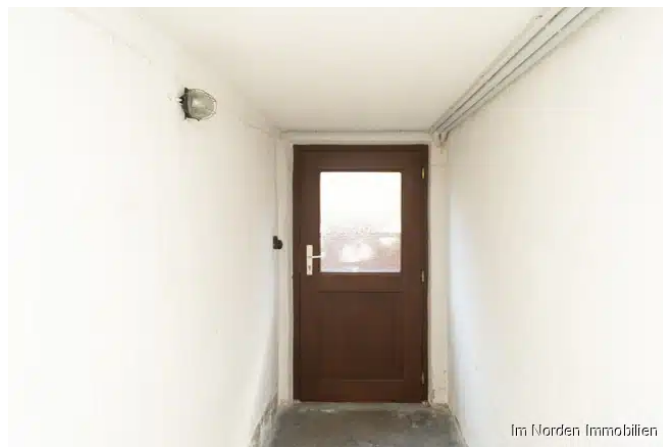


Waschmaschinenraum im Keller





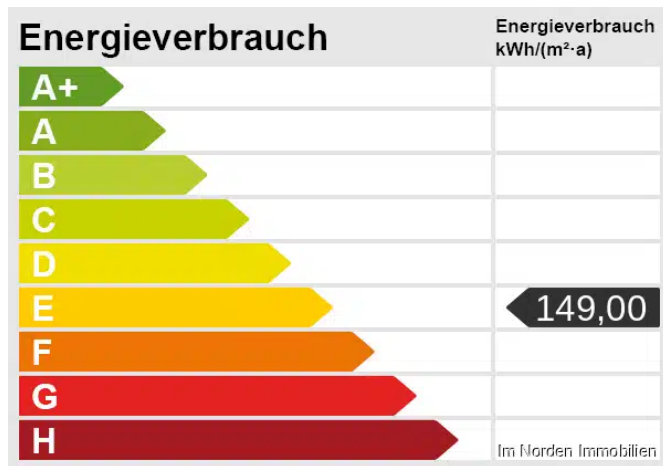
Trockenraum im Keller



Außentür vom Kellerbereich

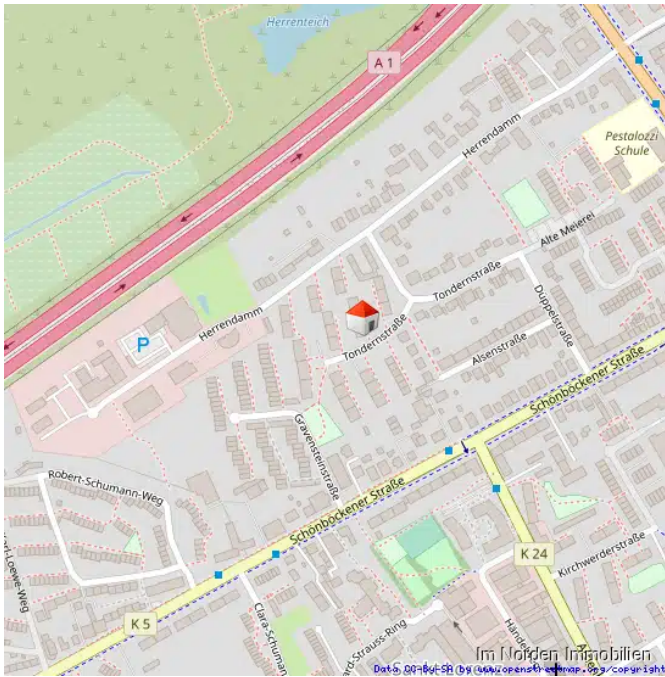


Blick auf das Grundstück

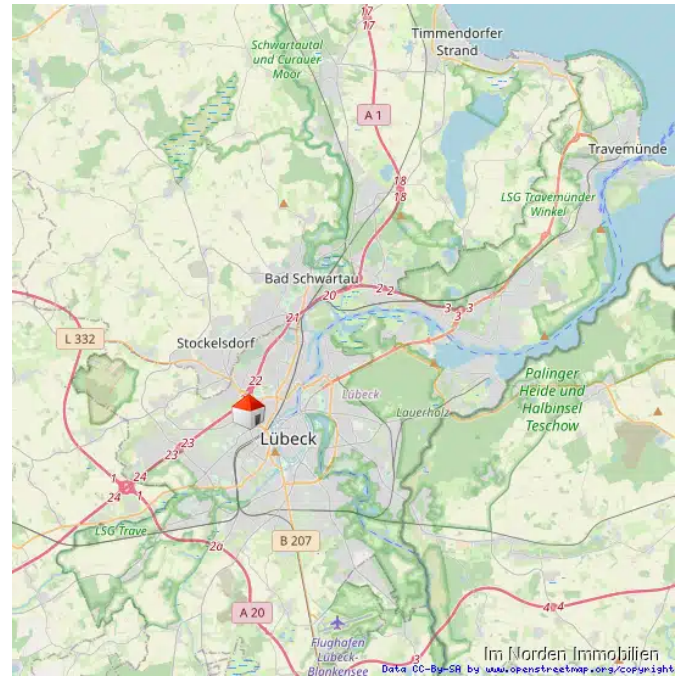


Energieskala





Lageplan



Lageplan



Grundriss



Ansprechpartner

Name	Herr Björn Simon
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Straße 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Telefon	04521 79045-0
Telefon	04521 7904511
Mobil	0151 28601000
Fax	04521 79045029

