

# Für Kapitalanleger: gut vermietete Eigentumswohnung in der Hansestadt Lübeck

23556 Lübeck, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-98-23



Wohnfläche ca.: **47,30 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **53,30 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **2** – Kaufpreis:  
**120.000 EUR**



## Für Kapitalanleger: gut vermietete Eigentumswohnung in der Hansestadt Lübeck

Objekt-ID	ETW-98-23
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Richard-Strauss-Ring 34 23556 Lübeck
Gemarkung	St. Lorenz
Flur	016, Tiefgarage: 016
Flurstück	64 / 20, 64 / 33, Tiefgarage: 64 / 21
Etage	1
Etagen im Haus	5
Wohnfläche ca.	47,30 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	6 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	53,30 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1978
Zustand	gepflegt
Status	vermietet
Tiefgaragenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Personenaufzug
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	120.000 EUR



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gut vermietete und gepflegte 2-Zimmer-Etagenwohnung in Lübeck im Stadtteil St. Lorenz Nord.

Die Wohnung mit Balkon befindet sich im 1. Obergeschoss einer Wohnanlage aus dem Jahr 1978 und bietet eine Wohnfläche von ca. 47 m<sup>2</sup> inkl. einem Badezimmer mit Wanne, einer Einbauküche sowie einem Balkon. Ein separates Kellerabteil im Untergeschoss der Anlage steht ergänzend zur Verfügung. Die Wohnanlage verfügt über einen Fahrstuhl und eine Tiefgarage. Ein KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage ist der Wohnung zugeordnet und ebenfalls vermietet. Ergänzt wird die Wohnung durch die gemeinschaftliche Nutzungsmöglichkeit eines Waschmaschinenraumes sowie eines Fahrradkellers.

Im Schlafzimmer der zum Verkauf stehenden Wohnung ist aktuell ein Wasserschaden an der Außenwand aufgetreten, die Herkunft und die Beseitigung sind noch in Klärung.

Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 106 Einheiten.

Die Wohnanlage ist auf einem ca. 6.439 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet worden, die dazugehörige Tiefgaragenanlage befindet sich auf einem ca. 4.030 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Seit 2018 ist die 2-Zimmer-Wohnung und der Tiefgaragenstellplatz unbefristet an unterschiedliche Mieter vermietet. Die Wohnung und der Tiefgaragenstellplatz werden mit den bestehenden, separaten Mietverhältnissen zum Verkauf angeboten.

Die Nettokaltmiete der Wohnung beträgt p.a. 4.620,- € und die Nettokaltmiete des Tiefgaragenstellplatzes beträgt p.a. 480,- €.

Hieraus ergibt sich eine Gesamt-Nettokaltmiete p.a. von 5.100,- €.

Für die Wohnung beträgt das Hausgeld monatlich ca. 355 €. Hiervon entfallen auf die monatliche Instandhaltungsrücklage ca. 92 €.

Die Rücklage für die Wohnungsanlage betrug per 31.12.2022: ca. 476.036,- € und anteilig ca. 3.760,-€.

Für die Tiefgarage beträgt das Hausgeld monatlich ca. 21 €. Hiervon entfallen auf die monatliche Instandhaltungsrücklage ca. 8,- €.

Die Rücklage für die Tiefgarage betrug per 31.12.2022: ca. 43.811,- € und anteilig ca. 133 €.

Sowohl die Außenanlagen als auch das Mehrfamilienhaus präsentieren sich in einem guten Zustand, was der engagierten Eigentümergemeinschaft zu verdanken ist.

Zögern Sie nicht, uns bei Interesse zu kontaktieren und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.



## Ausstattung

Über den Hausflur gelangt man zur 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss und in den Eingangsbereich der Wohnung.

Der Eingangsbereich bzw. Flur bietet Zutritt zu allen Räumen. Die freundliche Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben ist das ca. 21 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, mit integrierter Einbauküche sowie Waschmaschinenanschluss und direktem Zugang auf den Balkon. Der Balkon lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Das ca. 12 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppel-Bett und einen Kleiderschrank.

Das hell geflieste und innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Ein separates Kellerabteil und ein zugeordneter Tiefgaragenstellplatz sowie der Fahrstuhl sorgen für zusätzlichen Komfort. Im Untergeschoss der Wohnanlage befindet sich der gemeinschaftliche Waschmaschinenraum sowie der allgemeine Fahrradkeller.

Lassen Sie die Bilder auf sich wirken und fragen Sie bei Interesse weitere Informationen zu diesem Angebot bei uns ab.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Lübeck, 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.

Lübeck blickt auf eine lange Stadtgeschichte zurück und hat viele historische Sehenswürdigkeiten. Die Innenstadt liegt als Insel zwischen den Flüssen Trave und Wakenitz, viel Wasser und Grünflächen sorgen für ein naturnahes Leben mitten in der Stadt. Für eine sehr gute Infrastruktur sorgen zahlreiche Schulen, Kindergärten, Ärzte, Krankenhäuser, ein reger Einzelhandel sowie Restaurants, Hotels und vielfältige Freizeitangebote.



## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.1.2030.

Endenergiebedarf beträgt 149.90 kWh/(m<sup>2</sup>·a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Balkon, Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	29.01.2030
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1978
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	149,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E



## Objektfotos



Blick auf die Eigentumswohnung



Blick auf die Eigentumswohnung



Blick auf die Eigentumswohnung



Hauseingang





Treppenhaus



Wohnzimmer



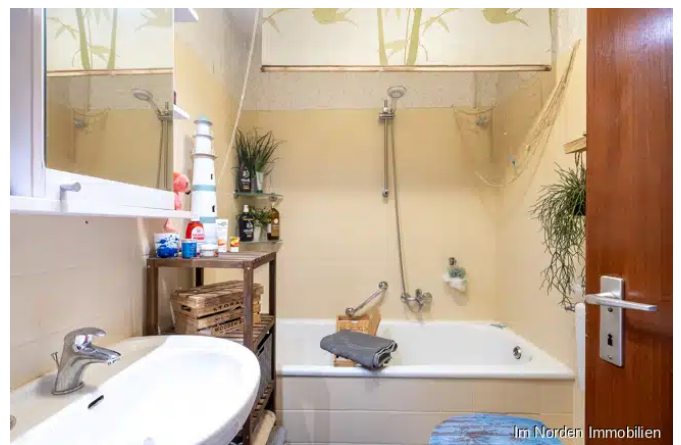
Balkon



Schlafzimmer



Küche inkl. Einbauküche



Badezimmer





Zugang zum Fahrradkeller



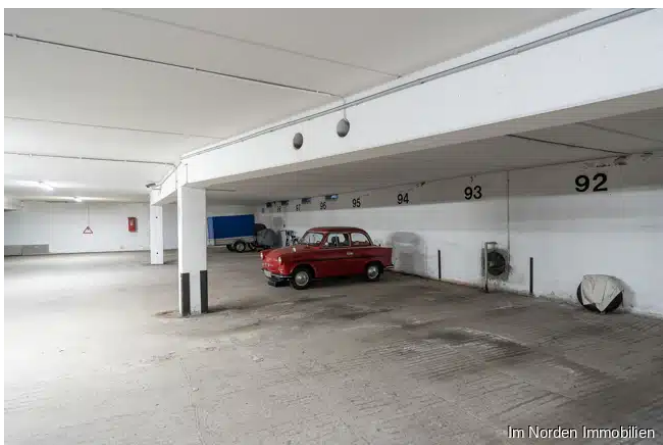
Waschküche



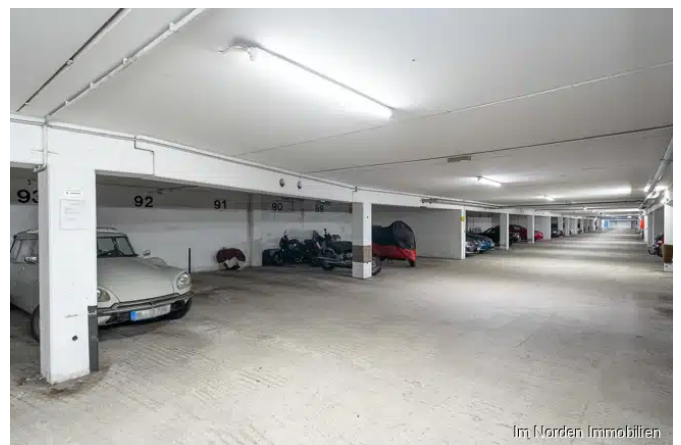
Zugang zur Tiefgarage



Tiefgaragenstellplatz Nr. 93



Tiefgaragenstellplatz Nr. 93



Tiefgarage

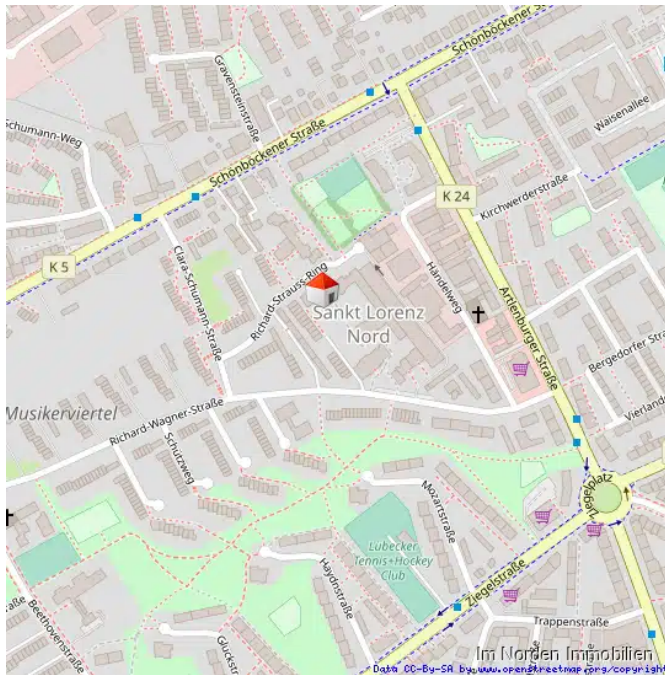




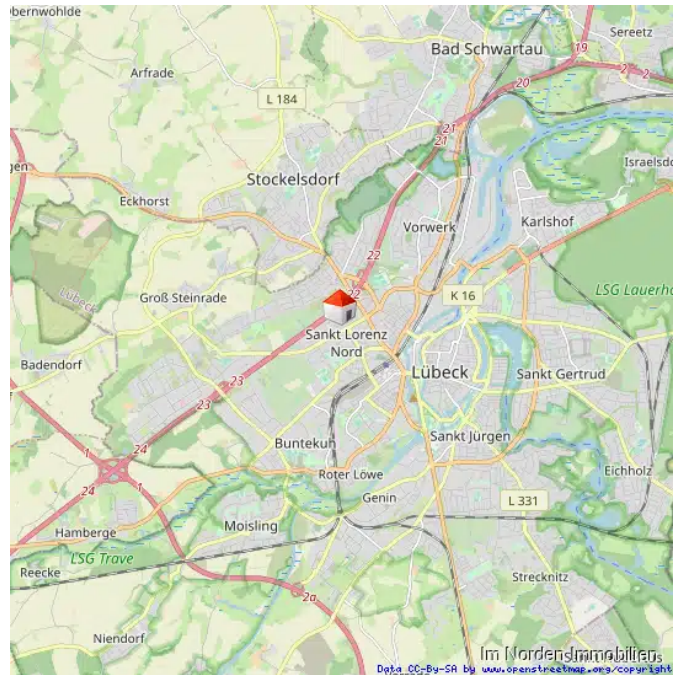
Einfahrt Tiefgarage



Gebäudeansicht vom Richard-Strauss-Ring

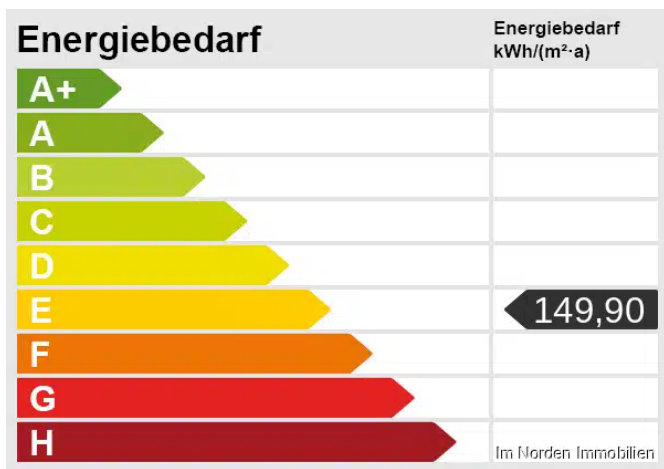


Lageplan



Lageplan

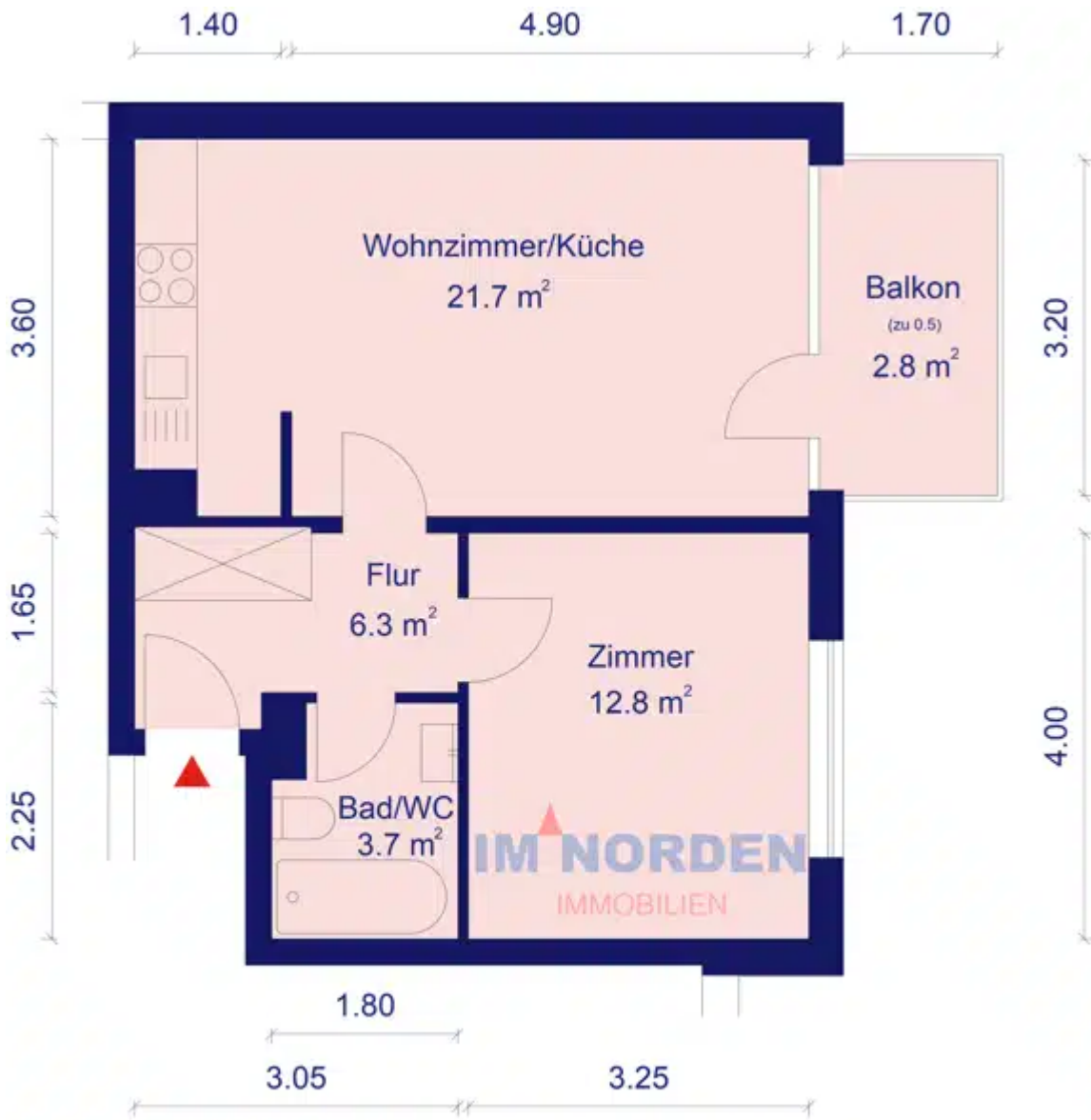




Energieskala



# Grundriss



**47.3 m<sup>2</sup>**

Im Norden Immobilien



## 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

