

# Exposé

## Wohnung in Lubmin

**Vor der zauberhaften Insel Usedom - traumhafte  
Wohnungen (1-3 Zi) - Villenstraße im Seebad Lubmin**



Objekt-Nr. **OM-276109**

### Wohnung

Verkauf: **301.539 €**

Ansprechpartner:  
Michael Köhler  
Telefon: 0381 36766203

Villenstraße  
17509 Lubmin  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2024
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	60,55 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier ist der Text mit einigen Korrekturen und stilistischen Anpassungen:

Herzlich willkommen an der bezaubernden Ostseeküste!

Diese exklusiven Eigentumswohnungen im Seebad Lubmin vereinen modernen Komfort mit einem Lebensstil, der die Natur in den Mittelpunkt stellt. Hier erleben Sie das Beste aus beiden Welten und können sich auf ein unvergleichliches Wohnerlebnis freuen.

Die 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von 28,03 m<sup>2</sup> bis 67,58 m<sup>2</sup>.

HIGHLIGHTS des Objekts in der Villenstraße:

Traumhafte Lage:

Die Wohnungen befinden sich in einer der begehrtesten Wohngegenden an der Ostsee, nur 500 Meter vom Strand entfernt. Lubmin ist ein charmantes Seebad, bekannt für seine malerischen Strände und reizvolle Umgebung. Die Ostsee liegt praktisch vor Ihrer Haustür – genießen Sie die Meeresbrise und die unberührte Natur jederzeit.

Moderner Komfort:

Die großzügigen 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen sind mit hochwertigen Materialien, moderner Ausstattung und großen Fenstern versehen, die viel Tageslicht hereinlassen. Die offene Gestaltung schafft eine einladende Atmosphäre und vergrößert die Räume optisch.

Entspannung im Kurpark:

In unmittelbarer Nähe erwartet Sie der Kurpark – eine grüne Oase der Ruhe und Erholung. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen. Halten Sie sich an den Outdoor-Fitnessgeräten fit, und Ihre Kinder können sich auf den Spielgeräten vergnügen.

Aufzug im Gebäude:

Ein Aufzug im Gebäude sorgt für zusätzlichen Komfort und Barrierefreiheit. Egal, ob Sie Einkäufe nach Hause tragen oder einfach Ihre Wohnung erreichen möchten – der Aufzug macht es leicht und bequem.

Diese Wohnungen eignen sich nicht nur als ständiger Wohnsitz, sondern auch als ideale Ferienimmobilien. Verbringen Sie Ihre freien Tage in diesem Paradies an der Ostsee, wann immer es Ihnen passt, und lassen Sie den stressigen Alltag hinter sich.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Ihre neue Eigentumswohnung zu finden. Schreiben Sie uns oder rufen Sie uns an. Wir freuen uns auf Sie!

## Ausstattung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause an einem Ort, der Erholung und Lebensqualität in perfekter Harmonie bietet.

Zustand: Erstbezug

Anzahl Etagen: 3

Stockwerk: EG und 1. OG

Anzahl Stellplätze: 1

Fußboden: Hochwertige Vinyl-Planken, Fliesen

Baujahr: 2024

Ausstattung: Fahrstuhl, Duschbad, barrierearm/barrierefrei

Infrastruktur: Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, öffentliche Verkehrsmittel

Zum Kaufpreis kommen noch der PKW-Stellplatz (12.000,00 Euro) sowie die Kaufnebenkosten für Sie als Käufer hinzu.

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Fahrstuhl, Duschbad

## Lage

Lubmin ist ein idyllisches Seebad, das sich durch seine Ruhe und Naturschönheit auszeichnet. Der kilometerlange Sandstrand und die nahegelegenen Wälder bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – von Wassersport bis hin zu ausgedehnten Spaziergängen. Die Lage ermöglicht es Ihnen, das maritime Leben zu genießen und gleichzeitig die Annehmlichkeiten der Stadt Greifswald in kurzer Zeit zu erreichen. Darüber hinaus liegt Lubmin unmittelbar vor den Toren der Insel Usedom, einem weiteren Paradies für Natur- und Strandliebhaber.

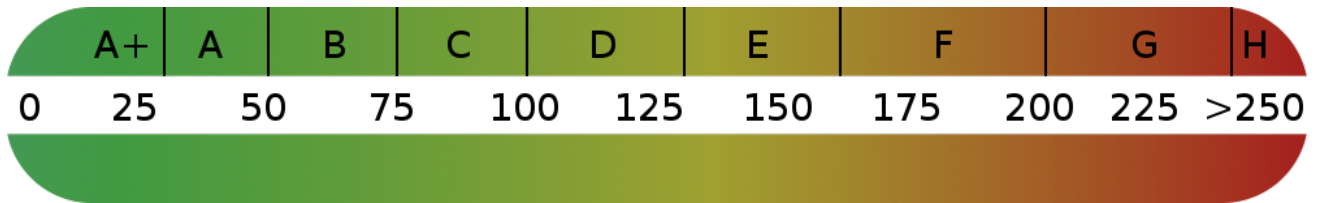
Willkommen in Ihrem neuen Zuhause an einem Ort, der Erholung und Lebensqualität in perfekter Harmonie bietet.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	50,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



WE 1 - EG

# Exposé - Galerie



WE 1 - Grundriss



WE 6 - 1.OG

# Exposé - Galerie



WE 6 - Grundriss



WE 8 - 1.OG

# Exposé - Galerie



WE 8 - Grundriss



WE 9 - 1.OG

# Exposé - Galerie



WE 9 - 1.OG



# Exposé - Grundrisse

Wohn- und Geschäftshaus

Villenstraße 16, 17509 Lubmin



Fertigstellung  
in 2024

**Exklusive  
Eigentumswohnungen**

Villenstraße 16  
17509 Seebad Lubmin



1

# Exposé - Grundrisse

## Das Seebad Lubmin

**Lubmin** ist eine Gemeinde im Nordosten Mecklenburg-Vorpommerns östlich der Stadt Greifswald und Verwaltungssitz des Amtes Lubmin, von dem Lubmin und neun weitere Gemeinden verwaltet werden. Lubmin trägt das Prädikat „Seebad“

Lubmin ist das einzige Seebad am Greifswalder Bodden und bietet mit seinem ca. 5,0 km langen, feinkörnigen Sandstrand ideale Voraussetzungen für einen erholsamen Badeurlaub in Vorpommern. Das Gebiet ist aufgrund der ausgedehnten Flachwasserzone sehr beliebt bei Surfern, Kitem und Familien mit Kindern. Neben der 350 m langen Seebrücke kann in Lubmin auch die Petrikirche besichtigt werden. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung nach Schweden, Dänemark und Polen. Auch die Hansestädte Greifswald und Stralsund sind von Lubmin aus schnell erreichbar.

Direkt zwischen der Peenemündung und der Hansestadt Greifswald befindet sich die Marina Lubmin und eröffnet mit ihrer ausgezeichneten Lage am Greifswalder Bodden ein einzigartiges Segelrevier. Mit allen nötigen Einrichtungen ausgestattet, bietet die Marina einen idealen Haltepunkt für alle Wassersportler. Ein Paradies zum surfen, kiten, tauchen und ideal für Erkundungen per Kanu und Boot.

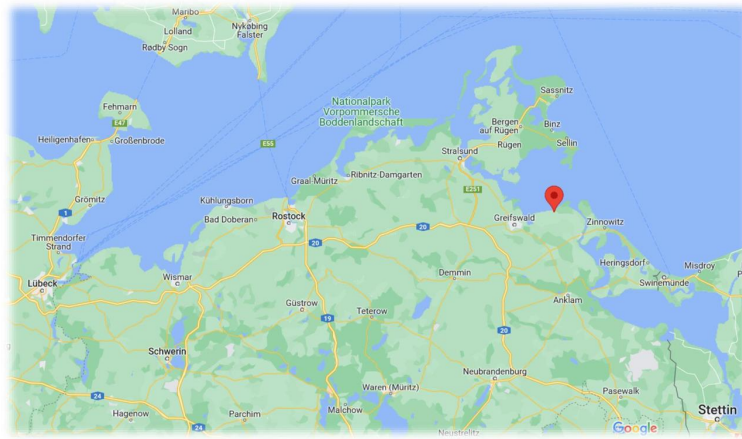
Lubmin hat 2.120 Einwohner und verfügt über überwiegend gute bis sehr gute Wohnlagen. Die Arbeitslosenquote von Lubmin liegt mit aktuell 2,9% deutlich unterhalb der Arbeitslosenquote von MV (6,7%).



# Exposé - Grundrisse

Macrolage Lubmin

## Lubmin – Der Standort



### Entfernungen

Hansestadt Greifswald	20.0 km
Hansestadt Stralsund	54.1 km
Wolgast	16.6 km
Rostock	120.0 km
Berlin	254.0 km
Hamburg	289.3 km
Rügen	42.5 km
Usedom	18.0 km

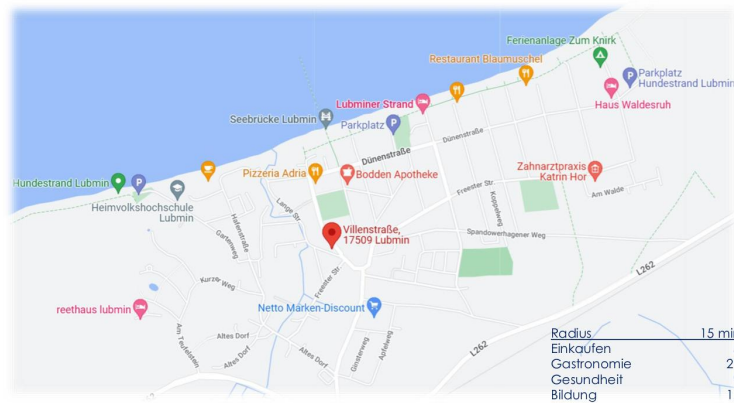


3

# Exposé - Grundrisse

## Microlage Lubmin

### Lubmin - Infrastruktur



Einkäufen	
Einzelhandel EDEKA	130,0 m
Einzelhandel Netto	270,0 m

Gastronomie	
Seebrücke	311,0 m
ital. Restaurant	313,0 m
Blaumuschel	318,0 m

Bildung	
Regionale Schule	466,0 m
Kita	1.900,0 m

Gesundheit	
Apotheke	300,0 m
Allgemeinmediziner	329,0 m
Zahnärzte	329,0 m
Ergo & Physiotherapie	329,0 m

Sonstiges	
Sparkasse	0,0 m
VR-Bank	350,0 m
Strand	450,0 m
Seebrücke	500,0 m



# Exposé - Grundrisse

Wohn- und Geschäftshaus

Villenstraße 16, 17509 Lubmin

## Wohn - und Nutzfläche



17509 Seebad Lubmin  
Villenstraße 16

Nutzfläche gesamt 1.964,09 m<sup>2</sup>  
Abzgl. Verkehrsfläche und Abschlag WoFIV -506,64 m<sup>2</sup>  
**Wfl./NFI. 1.457,45 m<sup>2</sup>**

Grundstücksgröße 1.493,00 m<sup>2</sup>

**Wohnen (58,2%) 847,83 m<sup>2</sup>**

1 Zi - 3 Zi ( 28,27 m<sup>2</sup> - 83,47 m<sup>2</sup>)  
PH 4 - 5 Zi (201,36 m<sup>2</sup>)

**Gewerbe (41,8%) 609,62 m<sup>2</sup>**

**Wohn und Nutzfläche 1.457,45 m<sup>2</sup>**



5

# Exposé - Grundrisse

Wohn- und Geschäftshaus

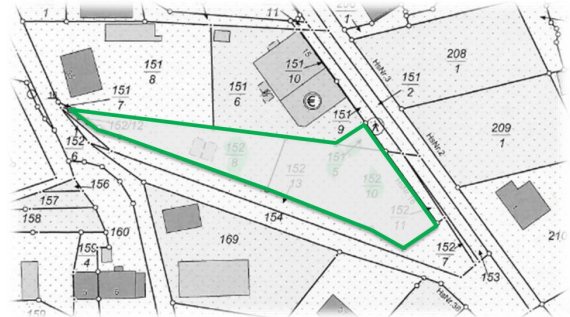
Villenstraße 16, 17509 Lubmin

## Eckdaten zum Objekt

Gesamtfläche	1.493 m <sup>2</sup>
Gemarkung	Lubmin
Flur	1
Flurstück	151/5 51 m <sup>2</sup> 152/8 537,0 m <sup>2</sup> 152/10 831,0 m <sup>2</sup> 152/11 74,0 m <sup>2</sup>

## Künftige Nutzung

▪ DG	Wohnen
▪ 2. OG	Gewerbe
▪ 1. OG	Wohnen
▪ EG	Gewerbe + Wohnen



# Exposé - Grundrisse

Wohn- und Geschäftshaus

Villenstraße 16, 17509 Lubmin

## Baubeschreibung – Auszug-

### Hochbau:

- KFW 55,
- 3 Geschosse + 1 Staffelgeschoss  
Massivhausbauweise Wände & Decken
- Barrierefreie Zugänge
- Aluminiumfenster 3 - fachverglast
- KS-Fenster 3 - fachverglast
- großzügige Terrassen / Balkone (nicht jede WE)
- Außenwanddämmung mit Multopor und Oberputz

### Außenanlagen:

- 31 Stellplätze
- Regenrückhalterigolen

### Technische Gebäudeausrüstung:

- GEG 2020
- PV-Anlage
- Luft - Wärmepumpenanlage mit Zirkulation ü. Fußbodenheizung
- Dezentrale Lüftungsanlagen WE
- Zentrale Lüftungsanlage Gewerbe
- E - Mobilität
- Aufzugsanlage



7

# Exposé - Grundrisse

Wohn- und Geschäftshaus

Villenstraße 16, 17509 Lubmin

## Grundrisse



Wohnung 1 | 3 Zimmer | 83,08 m<sup>2</sup>



Wohnung 6 | 1 Zimmer | 28,27 m<sup>2</sup>



Wohnung 8 | 2 Zimmer | 60,58 m<sup>2</sup>



Wohnung 9 | 2 Zimmer | 68,00 m<sup>2</sup>

8



# Exposé - Grundrisse

Wohn- und Geschäftshaus

Villenstraße 16, 17509 Lubmin

## Wohnung 1



Wohnung 1 | 3 Zimmer | 83,18 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 414.236,40 EUR

	WoFl
Schlafen 1	16,87 m <sup>2</sup>
Bad	6,92 m <sup>2</sup>
Flur	10,19 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	9,96 m <sup>2</sup>
Wohnen	22,38 m <sup>2</sup>
Kochen	14,06 m <sup>2</sup>
Balkon	2,80 m <sup>2</sup>



9

# Exposé - Grundrisse

Wohn- und Geschäftshaus

Villenstraße 16, 17509 Lubmin

## Wohnung 6



Wohnung 6 | 1 Zimmer | 28,03 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 139.589,40 EUR

	WoFl
Wohnen   Kochen	19,04 m <sup>2</sup>
Bad	5,36 m <sup>2</sup>
Flur	3,63 m <sup>2</sup>



12

# Exposé - Grundrisse

Wohn- und Geschäftshaus

Villenstraße 16, 17509 Lubmin

## Wohnung 8



Wohnung 8 | 2 Zimmer | 60,55 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 301.539,00 EUR

	WoFl
Kochen	13,51 m <sup>2</sup>
Wohnen	16,70 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,89 m <sup>2</sup>
Flur	5,20 m <sup>2</sup>
Bad	6,36 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,89 m <sup>2</sup>



14

# Exposé - Grundrisse

Wohn- und Geschäftshaus

Villenstraße 16, 17509 Lubmin

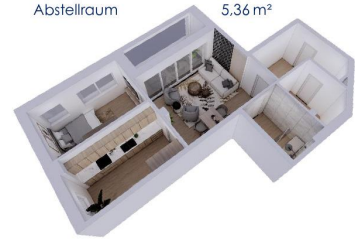
## Wohnung 9



Wohnung 9 | 2 Zimmer | 67,58 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 336.548,40 EUR

	WoFl
Kochen	12,73 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,26 m <sup>2</sup>
Wohnen	20,66 m <sup>2</sup>
Balkon	2,21 m <sup>2</sup>
Bad	5,65 m <sup>2</sup>
Flur	7,71 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,36 m <sup>2</sup>



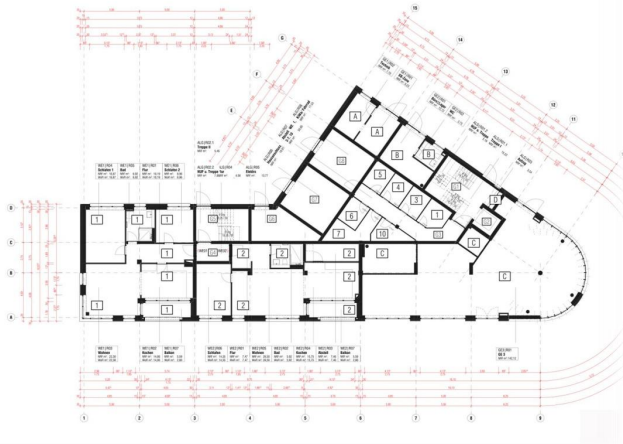
15

# Exposé - Grundrisse

Wohn- und Geschäftshaus

Villenstraße 16, 17509 Lubmin

Grundrisse Wohnung 1 und Wohnung 2



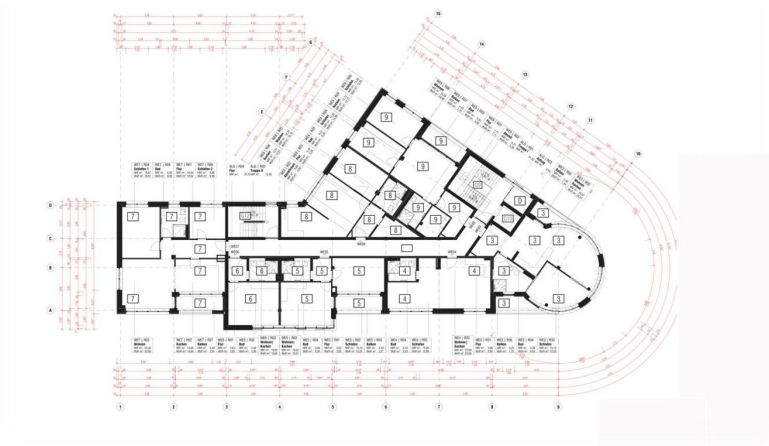
16

# Exposé - Grundrisse

Wohn- und Geschäftshaus

Villenstraße 16, 17509 Lubmin

Grundrisse Wohnung 3 - Wohnung 9



17

# Exposé - Grundrisse

Wohn- und Geschäftshaus

Villenstraße 16, 17509 Lubmin

Kaufpreise der jeweiligen Wohnungen		Anzahl der Zimmer	m² WoFIV	Verkaufspreis Wohnung brutto	Stellplatz	Verkaufspreis Wohnung brutto
EG	WE 1 - Verkauf zzgl. Stellplatz	3	83,18	414.236,40 €	12.000,00 €	426.236,40 €
	WE 2 - Verkauf zzgl. Stellplatz					<b>verkauft</b>
1. OG	WE 3 - Verkauf zzgl. Stellplatz					<b>verkauft</b>
	WE 4 - Verkauf zzgl. Stellplatz					<b>verkauft</b>
	WE 5 - Verkauf zzgl. Stellplatz					<b>verkauft</b>
	WE 6 - Verkauf zzgl. Stellplatz	1	28,03	139.589,40 €	12.000,00 €	151.589,40 €
	WE 7 - Verkauf zzgl. Stellplatz					<b>verkauft</b>
	WE 8 - Verkauf zzgl. Stellplatz	2	60,55	301.539,00 €	12.000,00 €	313.539,00 €
	WE 9 - Verkauf zzgl. Stellplatz	2	67,58	336.548,40 €	12.000,00 €	348.548,40 €
DG	WE 10 - Verkauf zzgl. Stellplatz					<b>verkauft</b>
	WE 11 - Verkauf zzgl. Stellplatz					<b>verkauft</b>
	KFZ-Stellplätze 1 Stellplatz je Wohnung			12.000,00 €		



18

# Exposé - Grundrisse

Wohn- und Geschäftshaus

Villenstraße 16, 17509 Lubmin



19



# Exposé - Grundrisse

## Disclaimer

### Haftung für Inhalte

Die dargestellten Angaben wurden sorgfältig auf Grundlage der aktuell vorliegenden Unterlagen erstellt. Als Diensteanbieter sind wir für eigene Inhalte auf diesen Seiten nach den allgemeinen Gesetzen verantwortlich. Nach §§ 8 bis 10 TMG sind wir als Diensteanbieter jedoch nicht verpflichtet, übermittelte oder gespeicherte fremde Informationen zu überwachen oder nach Umständen zu forschen, die auf eine rechtswidrige Tätigkeit hinweisen. Verpflichtungen zur Entfernung oder Sperrung der Nutzung von Informationen nach den allgemeinen Gesetzen bleiben hiervon unberührt. Eine diesbezügliche Haftung ist jedoch erst ab dem Zeitpunkt der Kenntnis einer konkreten Rechtsverletzung möglich. Bei Bekanntwerden von entsprechenden Rechtsverletzungen werden wir diese Inhalte umgehend entfernen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Analysen und Empfehlungen den Stand aufgrund der aktuell vorliegenden Unterlagen entsprechen. Es wird empfohlen, sämtliche Inhalte inkl. Analysen und Empfehlungen mit Ihrem Steuerberater und Rechtsanwalt zu erörtern und auf deren Durchführung zu überprüfen.

Die Ermittlung der Werte und der kurzfristigen Miet- und Preisentwicklungen erfolgt mit dem Automated Valuation Model von Sprengnetter (SprengnetterAVM). Das SprengnetterAVM besteht aus mathematischen Modellen, mit denen auf der Grundlage einer der größten in Deutschland verfügbaren Immobilienpreisdatabanken Marktpreise, Mietpreise und Wertentwicklungen ermittelt werden. In dieser Datenbank sind mehrere Millionen Vergleichspreise und Vergleichsmieten inkl. detaillierten Angaben zu den Vergleichsobjekten gespeichert. Insgesamt umfasst die Datengrundlage über 6 Milliarden Objektinformationen. Der Darstellung der langfristigen Marktpreisentwicklung liegt das Sprengnetter Immobilienmarktmonitoring (S-IM) zugrunde, das die Marktpreisentwicklungen von Wohnimmobilien deutschlandweit für 875 Regionen differenziert über einen Zeitraum von rd. 30 Jahren abbildet. Das S-IM basiert auf den turnusmäßigen Wiederbewertungen hypo- thetischer Immobilienportfolios. Für die verschiedenen Immobilienteilmärkte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden dabei jeweils jährlich die Marktpreise von über 10.000 Objekten unter Verwendung aktueller regionaler und auf Kaufpreisen basierender Marktdaten ermittelt.

### Haftung für Links

Unser Angebot enthält Links Verweise zu externen Websites Dritter sowie externe Quellen, auf deren Inhalte wir keinen Einfluss haben. Deshalb können wir für diese fremden Inhalte auch keine Gewähr übernehmen. Für die Inhalte dieser Seiten ist stets der jeweilige Anbieter oder Betreiber der Seiten verantwortlich. Die verlinkten Seiten wurden zum Zeitpunkt der Verlinkung auf mögliche Rechtsverstöße überprüft. Rechtswidrige Inhalte waren zum Zeitpunkt der Verlinkung nicht erkennbar. Eine permanente inhaltliche Kontrolle der verlinkten Seiten ist jedoch ohne konkrete Anhaltspunkte einer Rechtsverletzung nicht zumutbar. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Links umgehend entfernen.

### Urheberrecht

Die durch die Seitenbetreiber erstellten Inhalte und Werke auf diesen Seiten unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Autors bzw. Erstellers. Vervielfältigungen und Kopien dieser Seite sind nicht gestattet. Soweit die Inhalte auf dieser Seite nicht vom Betreiber erstellt wurden, werden die Urheberrechte Dritter beachtet. Insbesondere werden Inhalte Dritter als solche gekennzeichnet. Sollten Sie trotzdem auf eine Urheberrechtsverletzung aufmerksam werden, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Inhalte umgehend entfernen.

**Michael Köhler**  
*Das Vertrauen ist unser Antrieb*  
**Hanseatische  
Beratung**  
Lorenzstraße 10 | 18055 Rostock  
T: 0381 338-0 | F: 0381 338-22  
E: info@ihk.de | www.ihk.de

Innerhalb der Bundesrepublik Deutschland ist sowohl eine Gewerbelaubnis für die Tätigkeit als Vermittler von Darlehen gemäß § 34c Abs. 1 Nr. 2 GewO, für die Tätigkeit als Makler gemäß § 34c Abs. 1 Nr. 1 GewO, als auch für die Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler gemäß § 34i Abs. 1 S. 1 GewO vorhanden. Einsehbar unter [www.vermittlerregister.info](http://www.vermittlerregister.info); Register Nr. D-W-184-SHB9-33  
Aufsichtsbehörde nach § 34c und 34i GewO: IHK zu Rostock, Ernst-Barlach-Str. 1-3, 18055 Rostock, Telefon: 0381 338-0, <https://www.ihk.de/rostock>  
Mitglied der Industrie und Handelskammer  
Berufshaftpflichtversicherung: IHK zu Rostock, Ernst-Barlach-Str. 1-3, 18055 Rostock, Telefon: 0381 338-0, <https://www.ihk.de/rostock>  
Markel Insurance SE – Sophienstraße 26 – 80333 München

Die Versicherung gilt für das gesamte Gebiet der Mitgliedsstaaten der Europäischen Union und der anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, vgl. § 9 ImmVermV.

