



**Fertigstellung
in 2024**

**Exklusive
Eigentumswohnungen**

Villenstraße 16
17509 Seebad Lubmin



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.

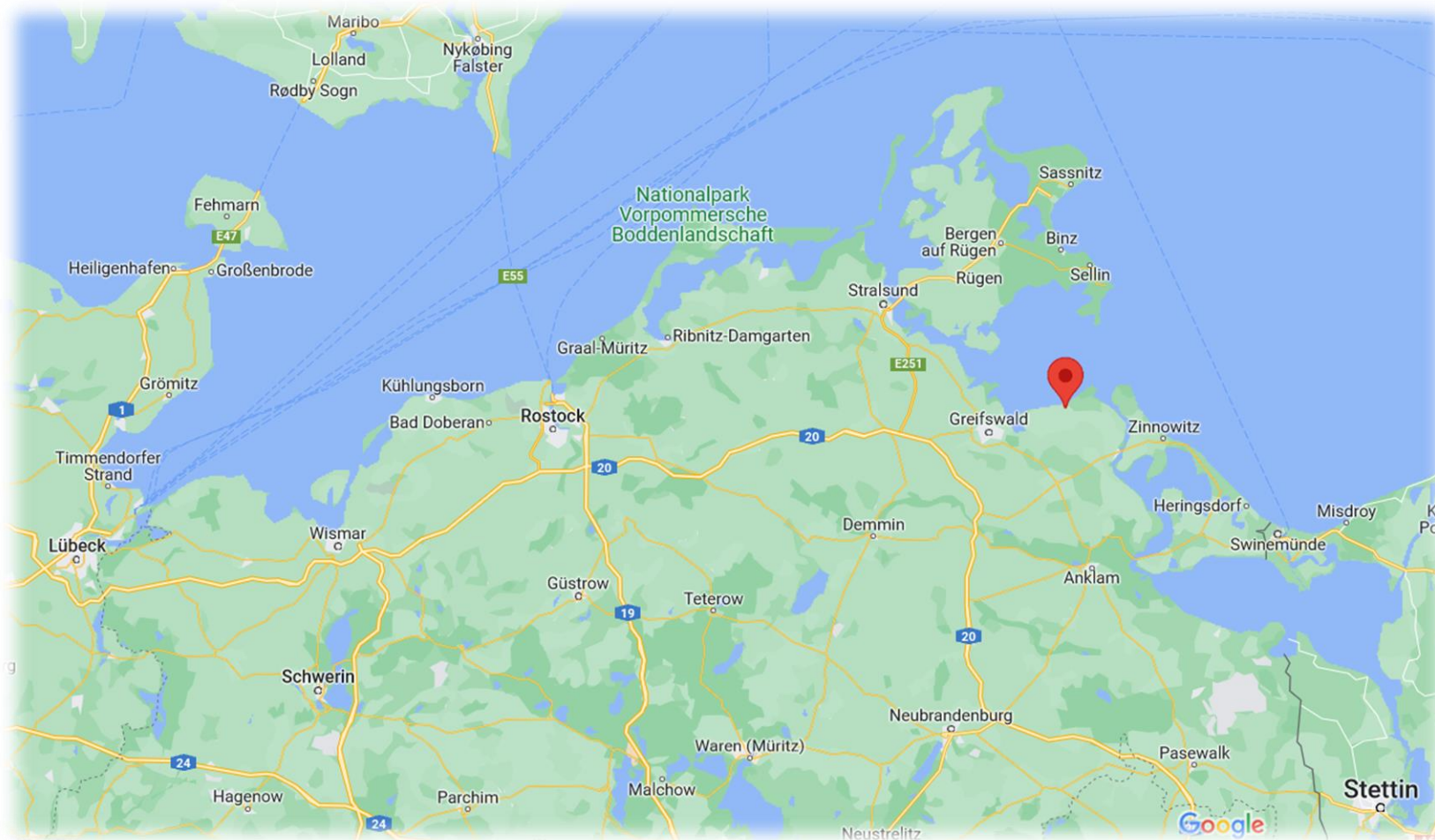
Direkt zwischen der Peenemündung und der Hansestadt Greifswald befindet sich die Marina Lubmin und eröffnet mit ihrer ausgezeichneten Lage am Greifswalder Bodden ein einzigartiges Segelrevier. Mit allen nötigen Einrichtungen ausgestattet, bietet die Marina einen idealen Haltepunkt für alle Wassersportler.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

Lubmin und 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%).



Macrolage Lubmin

Lubmin – Der Standort

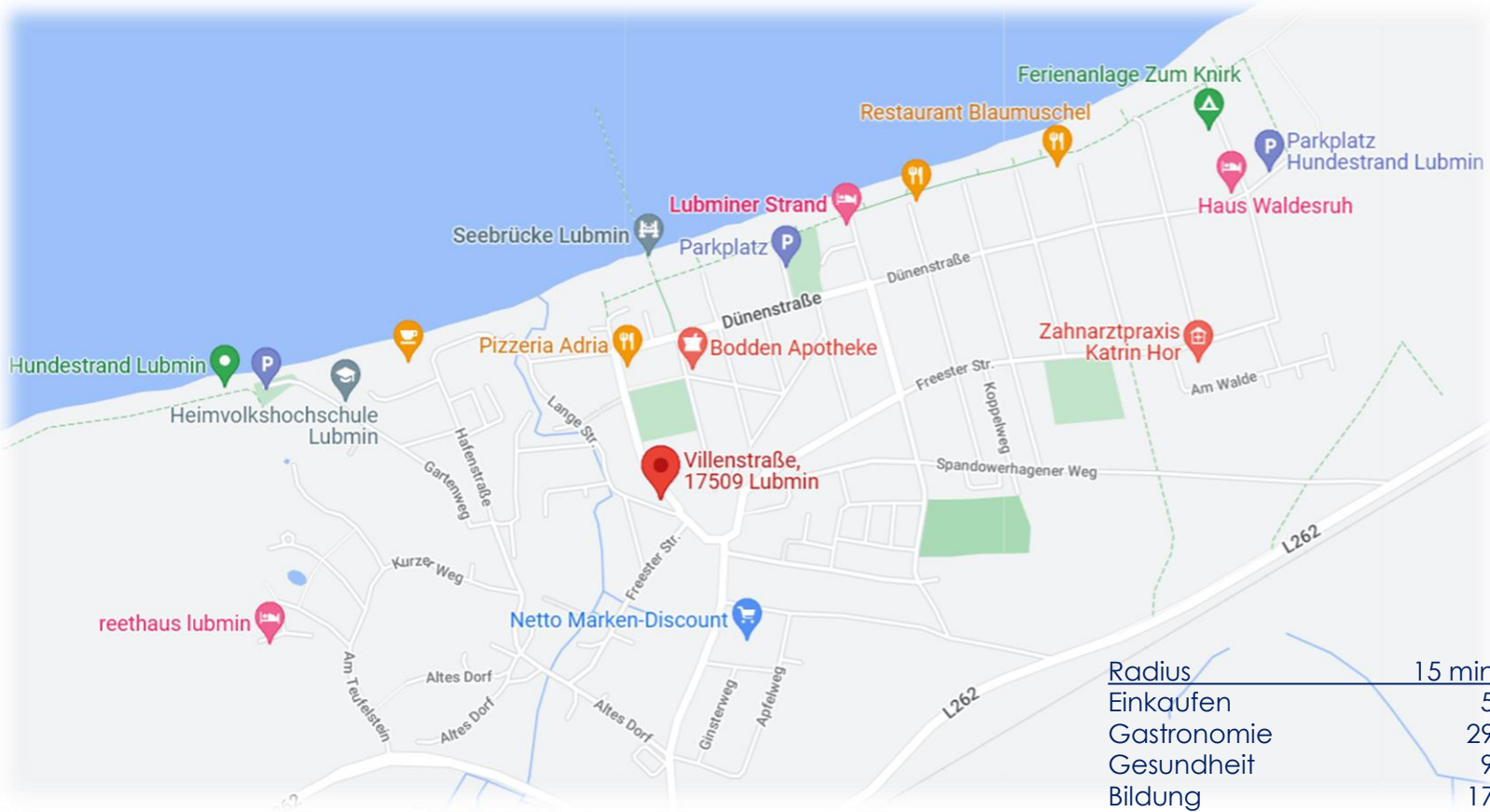


Entfernungen

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



Lubmin - Infrastruktur



<u>Einkaufen</u>	
Einzelhandel EDEKA	130,0 m
Einzelhandel Netto	270,0 m

<u>Gastronomie</u>	
Seebrücke	311,0 m
ital. Restaurant	313,0 m
Blaumuschel	318,0 m

<u>Bildung</u>	
Regionale Schule	466,0 m
Kita	1.900,0 m

<u>Gesundheit</u>	
Apotheke	300,0 m
Allgemeinmediziner	329,0 m
Zahnärzte	329,0 m
Ergo & Physiotherapie	329,0 m

<u>Sonstiges</u>	
Sparkasse	0,0 m
VR-Bank	350,0 m
Strand	450,0 m
Seebrücke	500,0 m



Wohn – und Nutzfläche



17509 Seebad Lubmin
Villenstraße 16

Nutzfläche gesamt	1.964,09 m ²
Abzgl. Verkehrsfläche und Abschlag WoFIV	-506,64 m ²
Wfl./NFl.	1.457,45 m²

Grundstücksgröße 1.493,00 m²

Wohnen (58,2%) 847,83 m²

1 Zi - 3 Zi (28,27 m² - 83,47 m²)

PH 4 - 5 Zi (201,36 m²)

Gewerbe (41,8%) 609,62 m²

Wohn und Nutzfläche 1.457,45 m²

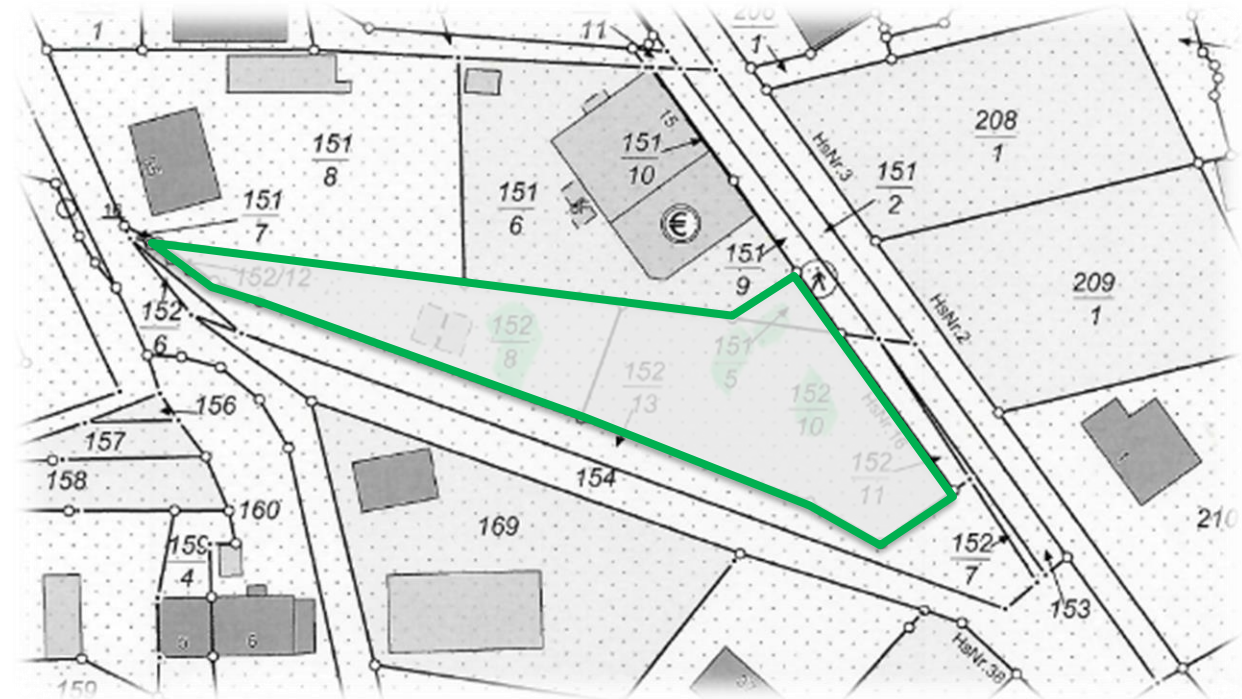


Eckdaten zum Objekt

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

Künftige Nutzung

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



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 Multipor 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



Grundrisse



Wohnung 1 | 3 Zimmer | 83,08 m²



Wohnung 6 | 1 Zimmer | 28,27 m²



Wohnung 8 | 2 Zimmer | 60,58 n²



Wohnung 9 | 2 Zimmer | 68,00 m²

Wohnung 1



Wohnung 1 | 3 Zimmer | 83,18 m²

Kaufpreis: 414.236,40 EUR

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



Wohnung 6



Wohnung 6 | 1 Zimmer | 28,03 m²

Kaufpreis: 139.589,40 EUR

	WoFl
Wohnen Kochen	19,04 m ²
Bad	5,36 m ²
Flur	3,63 m ²



Wohnung 8



Wohnung 8 | 2 Zimmer | 60,55 m²

Kaufpreis: 301.539,00 EUR

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



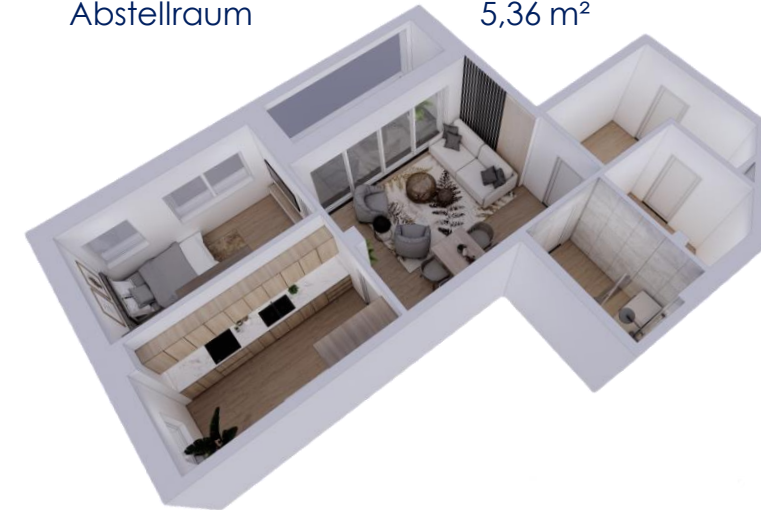
Wohnung 9



Wohnung 9 | 2 Zimmer | 67,58 m²

Kaufpreis: 336.548,40 EUR

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



Grundrisse Wohnung 1 und Wohnung 2



Grundrisse Wohnung 3 - Wohnung 9



Kaufpreise der jeweiligen Wohnungen		Anzahl der Zimmer	m ² 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					verkauft
1. OG	WE 3 - Verkauf zzgl. Stellplatz					verkauft
	WE 4 - Verkauf zzgl. Stellplatz					verkauft
	WE 5 - Verkauf zzgl. Stellplatz					verkauft
	WE 6 - Verkauf zzgl. Stellplatz	1	28,03	139.589,40 €	12.000,00 €	151.589,40 €
	WE 7 - Verkauf zzgl. Stellplatz					verkauft
	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					verkauft
	WE 11 - Verkauf zzgl. Stellplatz					verkauft
	KFZ-Stellplätze 1 Stellplatz je Wohnung			12.000,00 €		





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 Immobilienpreisdatenbanken 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
„Ihr Vertrauen ist unser Antrieb“
Hanseatische
Projekt und Unternehmens
Beratung

Ludwig-Erhard-Straße 18
20459 Hamburg
T: 040 573 091 64
F: 040 573 097 99
E: info@hanse.pro

Timmermannstrat 4b
18055 Rostock
T: 0381 367 662 03
F: 0381 367 662 23
E: www.hanse.pro

Innerhalb der Bundesrepublik Deutschland ist sowohl eine Gewerbeerlaubnis 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 ; Register Nr. D-W-184-SHB9-33

Aufsichtsbehörde nach § 34c und 34 i GewO
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>
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.

