

**Keine Maklercourtage!  
Direktverkauf vom Eigentümer!**

# *Weißer Villa aus der Kaiserzeit*



**Nur 200 m von der Trave entfernt.  
In gehobener Wohnlage von Travemünde.**

**2-geschossiges Dreifamilienhaus mit 3 Wohnungen  
(jeweils eine Wohnung im Erd-, Ober- und Dachgeschoss)**

**Gesamtwohn- und Nutzfläche: 420 m<sup>2</sup>**

**Gesamtgrundstück: 722 m<sup>2</sup>**

**Teilunterkellert**

**Garage und Gartenhaus**

**Rendite zur Zeit: 59.400,- Euro p. a. netto kalt**

**Alle drei Wohnungen sind auf Wunsch zur Übergabe frei lieferbar!**

**Kaufpreis  
2.250.000,- Euro  
Keine Maklercourtage!**

**Adresse der Immobilie: Am Lotsenberg 11 · 23570 Lübeck-Travemünde**

## Ziehen Sie die Schuhe aus, Sie sind am Meer!

Wenn Sie den feinen Sandstrand von Travemünde spüren, können Sie den Alltag einfach über Bord werfen. Der frische Ostseewind weht über die verschieden kleinen und großen Häfen, über die Promenaden entlang und lädt Sie ein, die zwei wunderschönen weißen Sandstrände zu genießen. Begeistert schreibt der Lübecker Nobelpreisträger Thomas Mann, der mit seiner Familie die Sommerferien hier verbrachte, seinen Aufenthalt in Travemünde als die „unzweifelhaft glücklichsten Tage“ seinen Lebens. Vielleicht wird auch für Sie der Traum von einer Residenz an der Ostsee wahr und Sie verlieren Ihr Herz an Travemünde.

Slow Down

An aerial photograph of a wide, sandy beach crowded with people and numerous colorful beach umbrellas. The beach curves along a coastline with buildings and greenery on the left. The sea is a deep blue, and the sky is filled with soft, white clouds. The text 'Slow Down' is written in a large, white, cursive font across the middle of the image.

# Mein Meier

in Travemünde an der Ostsee

## Traumhafte Wohnlage



## So lebt es sich in Travemünde

Travemünde liegt direkt an der Ostsee, etwa 20 Kilometer vom Lübecker Stadtzentrum entfernt. Einst war Travemünde eine gemütliche Fischer- und Lotsensiedlung, doch entwickelte sich der Stadtteil bereits zu Beginn des 19. Jahrhunderts zu einem der traditionsreichsten Seebäder Deutschlands, das heute vor allem in den Sommermonaten eine beliebte touristische Attraktion darstellt. Der schöne Ort verfügt über eine gut erschlossene Infrastruktur: So finden sich viele Einkaufsmöglichkeiten, die aufgrund der touristischen Situation sogar meist Sonntags geöffnet sind, Kindergarten, zwei Grundschulen, eine Hauptschule, eine Realschule, mehrere Ärzte, Apotheken, Seniorenheime, Sportstätten, Restaurants, das berühmte Café Niederegger direkt an der Promenade und vieles mehr. Für ein abwechslungsreicheres Angebot lohnt stets ein Ausflug in die ca. 20 Minuten entfernte Lübecker Innenstadt.

## Makro-Lage



## Hervorragende Erreichbarkeit mit PKW und Bahn

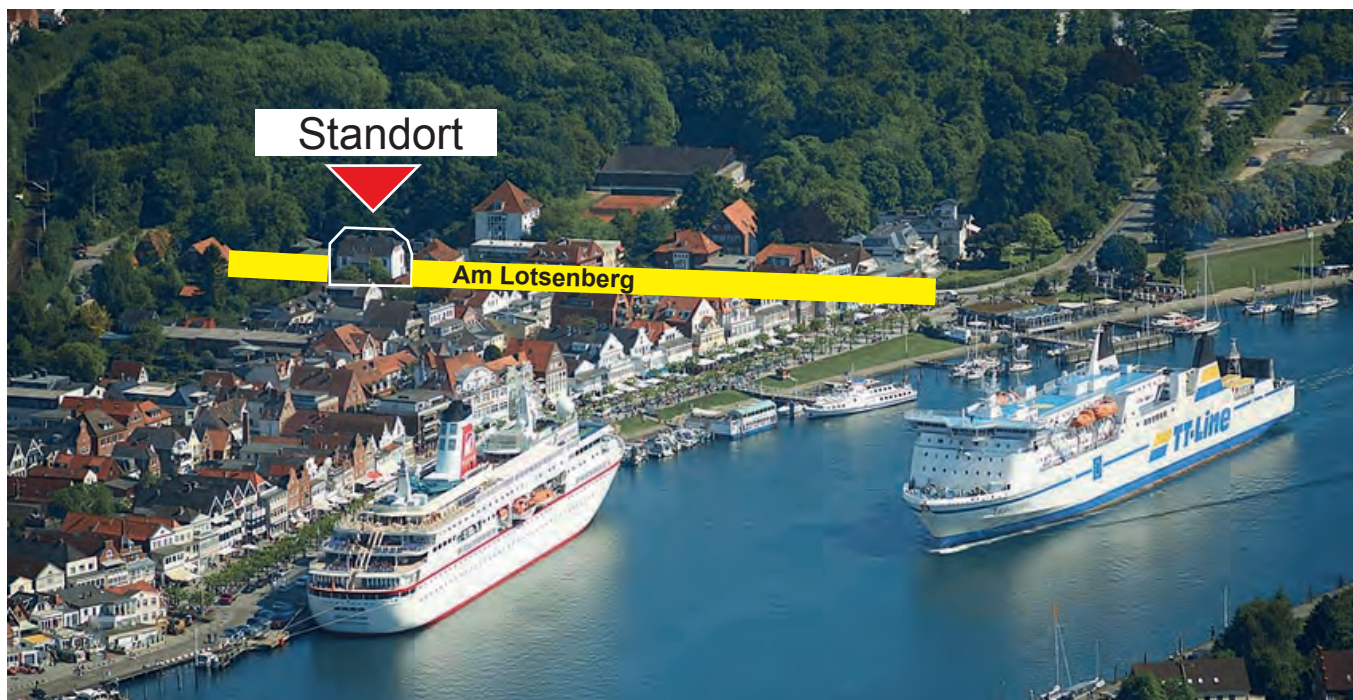


Das Seebad Travemünde verfügt über gute Verkehrsanbindungen und ist direkt über die Autobahn A1 Bremen-Lübeck oder über die Bundesstraße B75 zu erreichen. Weiter besteht eine Verbindung zu den benachbarten Ostseebädern über die sogenannte Bäderstraße B76. Anschluss an den öffentlichen Verkehr besteht über ein gut erschlossenes Busnetz und über den Regionalbahnhof der Deutschen Bahn.

## Mikro-Lage



## Eine der begehrtesten Wohnlagen in Travemünde



1 Minute Fußweg zur Promenade und zur Vorderreihe

5 Minuten Fußweg zum weißen Sandstrand

2 Minuten Fußweg zu öffentlichen Verkehrsmitteln

5 Minuten Fußweg zum nächsten Bahnhof und zur Bushaltestelle

5 Minuten Autofahrzeit zur nächsten Autobahn A1

9 Minuten Autofahrzeit nach Timmendorfer Strand

30 Minuten Autofahrzeit zum nächsten Flughafen Lübeck

45 Minuten Autofahrzeit nach Hamburg

## Standort



## Wohnen, wo andere Urlaub machen

Genießen Sie einen sonnigen Strandtag fast direkt vor der Haustür dieser schönen Immobilie und gehen anschließend in die beliebte Shoppingzeile in zentraler Lage, die die perfekte Kombination aus Hafenromantik und Einkaufslust bietet. Große Fähr- und Kreuzfahrtschiffe prägen das Bild, während unzählige Cafés, Restaurants und Boutiquen darauf warten, von Ihnen entdeckt zu werden.



## Strandnah und zentral



### **Residieren in einer weißen Stadtvilla aus der Kaiserzeit**

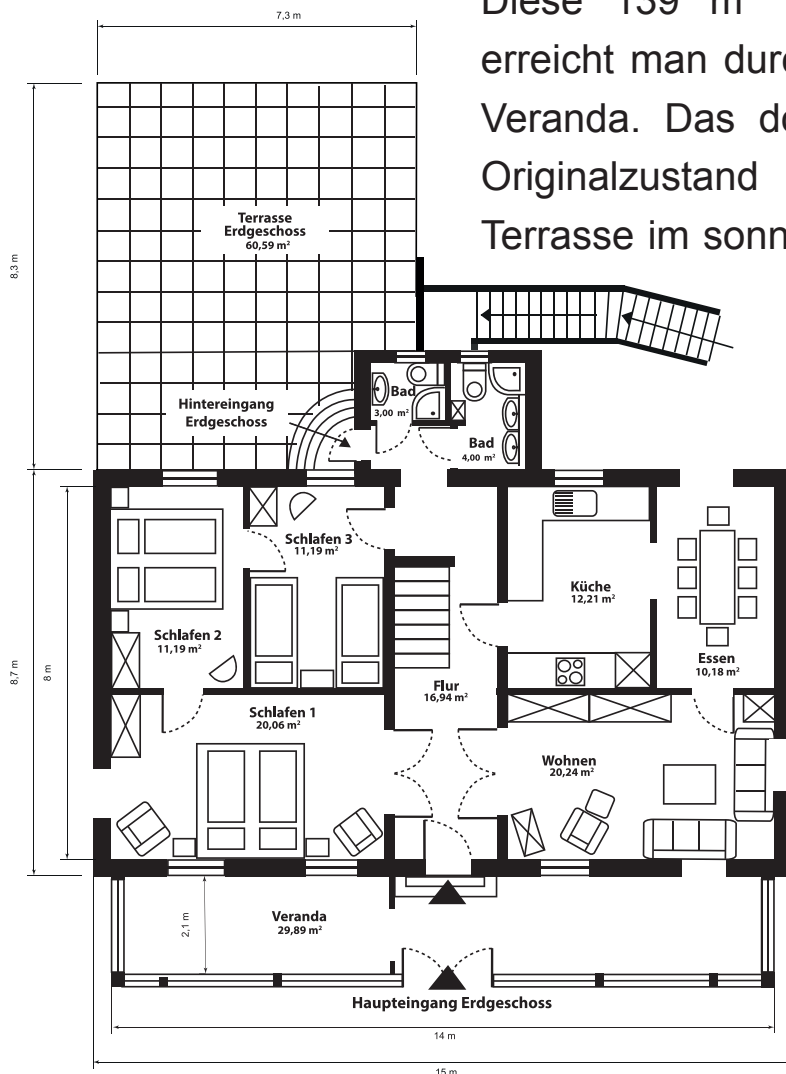
Diese repräsentative Stadtvilla aus dem Jahre 1879 (ohne Denkmalschutz) befindet sich direkt gegenüber dem Kurpark und dem Tennisplatz in der Straße Am Lotsenberg, einer der begehrtesten Lagen von Travemünde. Sie wurde während der Kaiserzeit im traditionellen Bäderarchitektur-Stil erbaut. Die Glasfenster und die aufwendig geschnitzten Holzelemente in und an der vorgelagerten Veranda sind alle noch im Originalzustand erhalten geblieben. Auch die imposante doppelflügelige Eingangstür mit den farbigen Glasfenstern wurde liebevoll gepflegt und verleiht der großen Villa einen herrschaftlichen Charme. Von der Dachterrasse aus hat man einen seitlichen Blick auf die Trave und die vorbeiziehenden großen Schiffe und Kreuzfahrer. Das Gebäude erstreckt sich über drei Etagen: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. In jedem Geschoss befindet sich je eine große Wohnung. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss werden möbliert verkauft. Die Wohnung im Dachgeschoss ist teilmöbliert. Im hinteren Bereich der Villa ist ein traumhafter Garten angelegt worden. Desweiteren befinden sich dort ein kleiner Pavillon, eine Garage mit zwei Räumlichkeiten und ein Holzhaus mit zwei Räumen. Für den hinteren Bereich liegt uns zudem ein positiver Bauvorbescheid mit Restriktionen vor.

## Das Erdgeschoss



## Mit historischer Veranda

Diese 139 m<sup>2</sup> große Wohnung im Erdgeschoss erreicht man durch die sehr gut erhaltene historische Veranda. Das doppelflügelige Eingangportal ist im Originalzustand des Jahres 1879. Eine große Terrasse im sonnigen Garten rundet die Wohnung ab. Diese Wohnung ist vom deutschen Tourisverband mit 4 Sternen ausgezeichnet worden und wurde über viele Jahre sehr erfolgreich an Feriengäste aus aller Welt vermietet. Die Wohnung ist zum Zeitpunkt der Kaufübergabe frei verfügbar. Renovierungs- und Malerarbeiten sollten jedoch durch die vorherige Nutzung berücksichtigt werden.

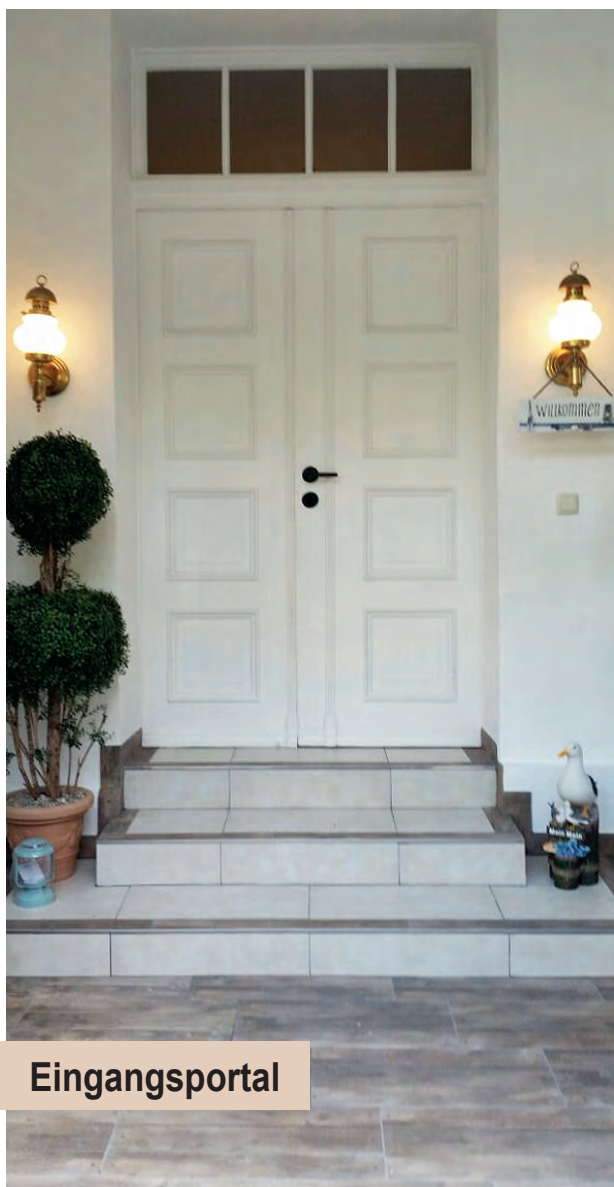




## Die Wohnung im Erdgeschoss



## 139 m<sup>2</sup> geräumige Wohnfläche



Eingangsportal

Die große, voll möblierte Wohnung im Erdgeschoss verfügt über 139 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, verteilt auf drei Schlafzimmer, großzügiger Küche, Esszimmer, zwei moderne Duscbäder und einen Flur, der durch einen rückwertigen Ausgang in den wunderschönen gepflegten Garten führt. Vom Flur, der die Wohnung in zwei Hälften teilt, gelangt man zudem in den Teilkeller, in dem die Wasserenthärtungsanlage für das gesamte Gebäude installiert wurde. Die stillgelegte Treppe eröffnet spannende Möglichkeiten, um das derzeit separate Obergeschoss wieder zugänglich zu machen und so die Wohnfläche zu verdoppeln. Wenn die Wohnung vermietet werden soll, könnte der Schnitt sogar eine Aufteilung in zwei separate Einheiten ermöglichen.

## Das Wohnzimmer im Erdgeschoss



### Wohnen unter 3,40 m hohen Decken

Das Wohnzimmer erreicht man durch eine weiße doppelflügelige Tür aus Vollholz mit Glaseinlagen. Dieser großzügige Raum ist ausgestattet mit eleganten englischen Sitzmöbeln und einer Schrankwand aus massivem Holz. Der Boden ist ausgelegt mit Holzparkett. Die 3,40 m hohen Decken mit dem Kronleuchter und den Dekor-Stuckelementen verbreiten eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. An allen Fenstern sind Verdunkelungsstores und Jalousien angebracht.

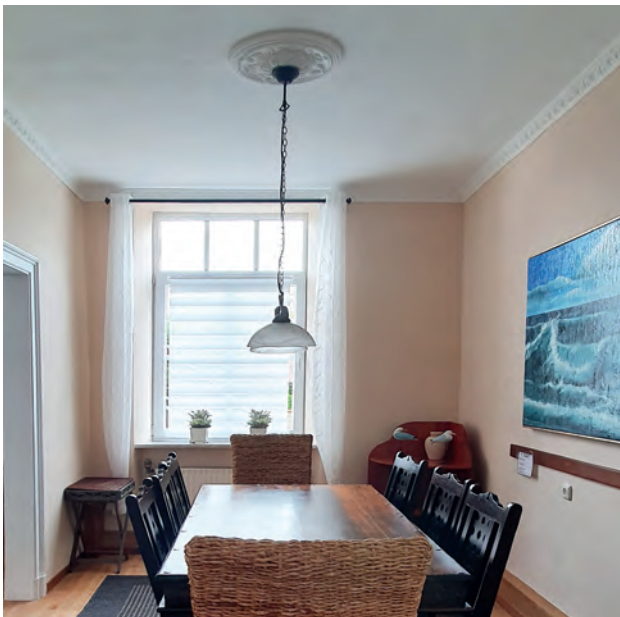
### Doppelflügelige Türen



## Küche + Esszimmer im Erdgeschoss



## Große Küche mit angrenzendem Esszimmer



Die große weiße Landhausküche verfügt über einen Backofen mit Cerankochfeld, Spülmaschine, Mikrowelle und zwei Kühlschränke. Sie grenzt direkt an das große renovierte Esszimmer mit den rustikalen und einladenden Möbeln für acht Personen.

Esszimmer



## Drei Schlafzimmer im Erdgeschoss

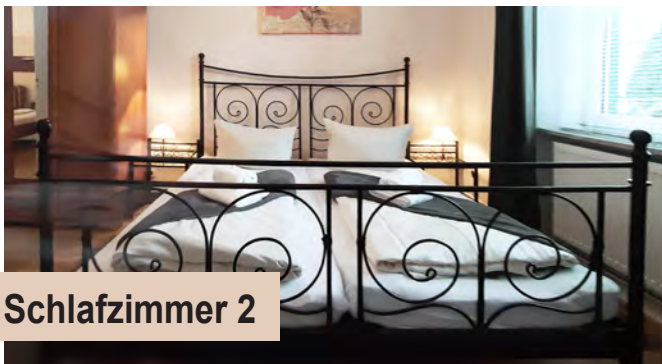


## Platz für die ganze Familie



Schlafzimmer 1

Das erste große Schlafzimmer ist mit einem rustikalen Vollholz-Doppelbett, einem Kleiderschrank aus Vollholz und zwei englischen Sofasesseln gemütlich eingerichtet. Alle Fenster sind mit Verdunkelungsstores ausgestattet.



Schlafzimmer 2

Das zweite Schlafzimmer verfügt über ein Doppelbett mit dekorativen Eisenornamenten, einem Kleiderschrank aus Vollholz und einem Cocktail-Sessel. Das Fenster ist mit Verdunkelungsstores ausgestattet.



Schlafzimmer 3

Das dritte Schlafzimmer ist mit zwei hochwertigen Schlafsofas, einem Kleiderschrank aus Vollholz und einem Cocktail-Sessel eingerichtet. Das Fenster ist mit Verdunkelungsstores ausgestattet. In allen Schlafzimmern sind Flat-TVs vorhanden.

## Zwei Duschbäder im Erdgeschoss



## Modernisiert im Jahre 2018

Duschbad 1



Beide Duschbäder sind im Jahr 2018 modernisiert worden. Ausgestattet mit einer Viertelkreisdusche mit Echtglastüren, glänzend weißen Wandfliesen mit Mosaikdekor, pflegeleichten braunen Bodenfliesen, WCs mit Vorwandinstallation und jeweils einem Handtuchwärmer, bieten sie modernen Komfort.



Duschbad 2

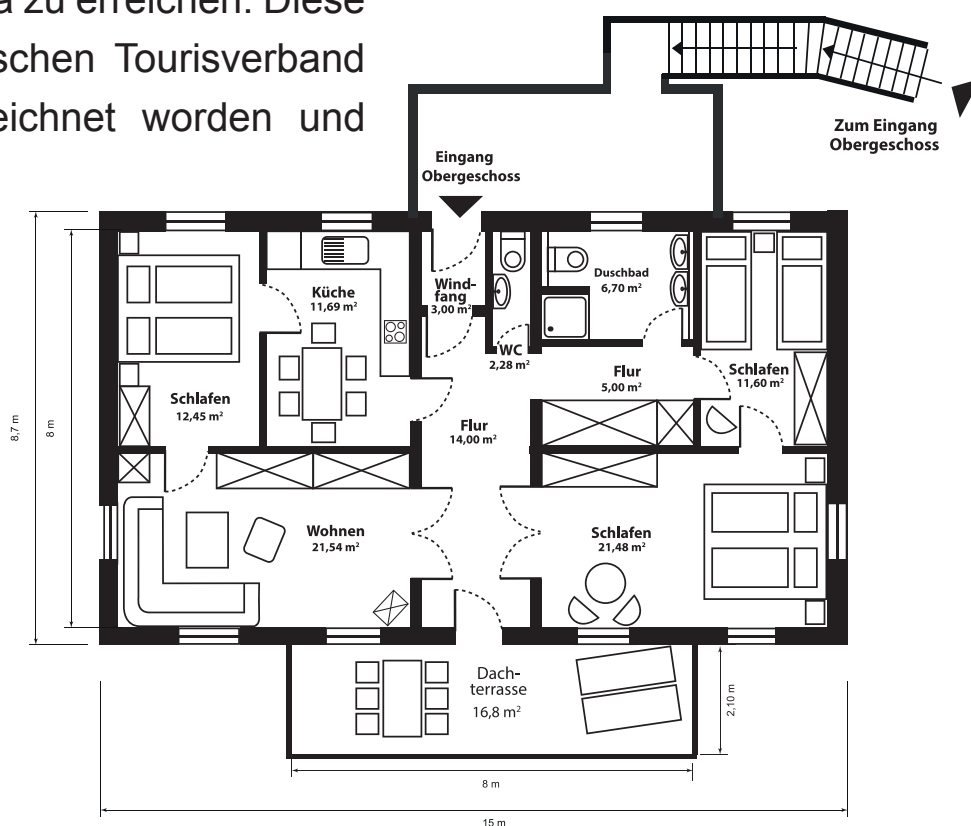


## Die Wohnung im Obergeschoss



### Über 113 m<sup>2</sup> geräumige Wohnfläche

Die große Wohnung mit Dachterrasse im Obergeschoss hat einen separaten Eingang und ist über eine massive Eichenholzterappe an der Rückseite der Villa zu erreichen. Diese Wohnung ist vom deutschen Tourisverband mit 4 Sternen ausgezeichnet worden und wurde über viele Jahre sehr erfolgreich an Feriengäste aus aller Welt vermietet. Die Wohnung ist zum Zeitpunkt der Kaufübergabe frei verfügbar. Renovierungs- und Malerarbeiten sollten jedoch durch die vorherige Nutzung berücksichtigt werden.



## Das Wohnzimmer im Obergeschoss



### Wohnen mit Charme

Das Wohnzimmer mit der doppelflügeligen historischen Tür, die mit Glaseinlagen verziert ist, strahlt einen eleganten, klassischen Charme aus. Der Kronleuchter an der Decke fügt sich harmonisch in die Atmosphäre ein und sorgt für eine luxuriöse Beleuchtung. Die Zimmer sind mit hellem Teppichboden ausgelegt und voll möbliert.



Doppelflügelige Tür im Originalzustand

## Die Küche im Obergeschoss



### Voll ausgestattete Einbauküche in rustikalem Stil

Die gemütliche Küche ist eingerichtet für 6 Personen und verfügt über eine Waschmaschine, einen Backofen mit Ceranfeld, einen Kühlschrank mit Gefrierfach und eine Geschirrspülmaschine.



Küche



## 3 Schlafzimmer im Obergeschoss

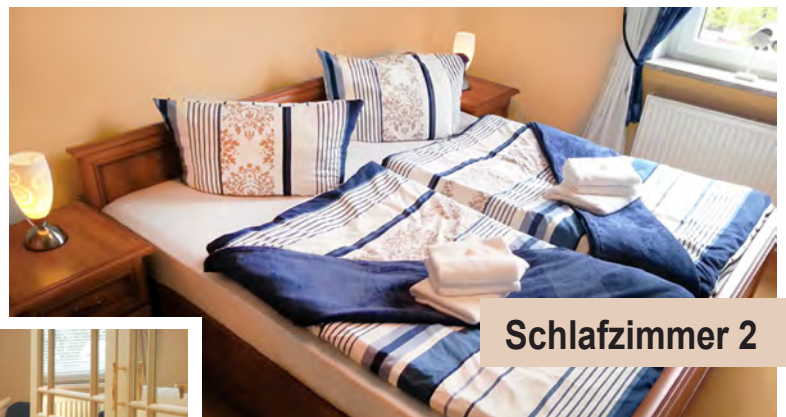


### Drei geräumige Schlafzimmer

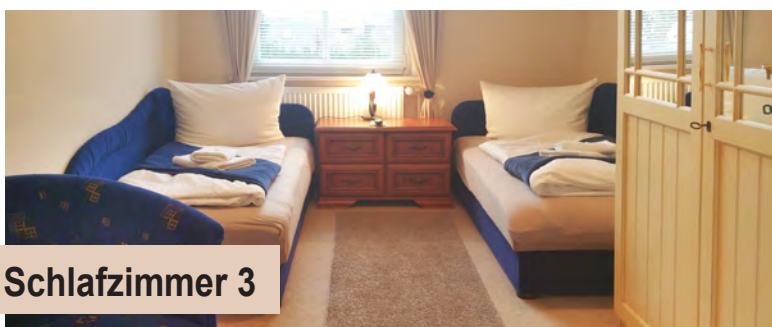
Zwei Schlafzimmer sind mit rustikalen Doppelbetten, jeweils einem großen Kleiderschrank aus Vollholz und Flat-TVs ausgestattet. Zudem lädt im großen Schlafzimmer eine gemütliche Sitzgruppe zum Verweilen ein. Das dritte Schlafzimmer ist mit zwei hochwertigen Schlafsofas und einem großen Kleiderschrank aus Vollholz eingerichtet. In allen Räumlichkeiten ist vollflächig ein Teppichboden ausgelegt.



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

## Flur + Dachterrasse im Obergeschoss



## Große Dachterrasse mit seitlichem Traveblick



Vom geräumigen Flur aus, der die Wohnung in zwei Bereiche teilt, gelangt man auf die Dachterrasse mit seitlichem Blick auf die Trave. Die ruhige Straße und die ästhetische Nachbarbebauung runden das Bild ab und sprechen für ein begehrtes und gepflegtes Umfeld.



## Duschbad + Gäste-WC im Obergeschoss



  
mit hochwertigen  
Fliesen ausgestattet

## Die Bäder wurden im Jahr 2018 voll saniert



Das große Duschbad wurde im Jahr 2018 umfassend saniert und überzeugt durch eine moderne und hochwertige Ausstattung. Elegante Fliesen verleihen dem Raum eine edle Optik, während die beiden Waschbecken ausreichend Platz und Komfort bieten. In der Decke eingelassene Halogenstrahler sorgen für eine angenehme und helle Beleuchtung. Für zusätzlichen Komfort ist das Bad mit einem Handtuchwärmer ausgestattet, der gleichzeitig als Heizung dient. Dieses Bad kombiniert stilvolles Design mit praktischer Funktionalität und schafft eine luxuriöse Atmosphäre.



Gäste-WC

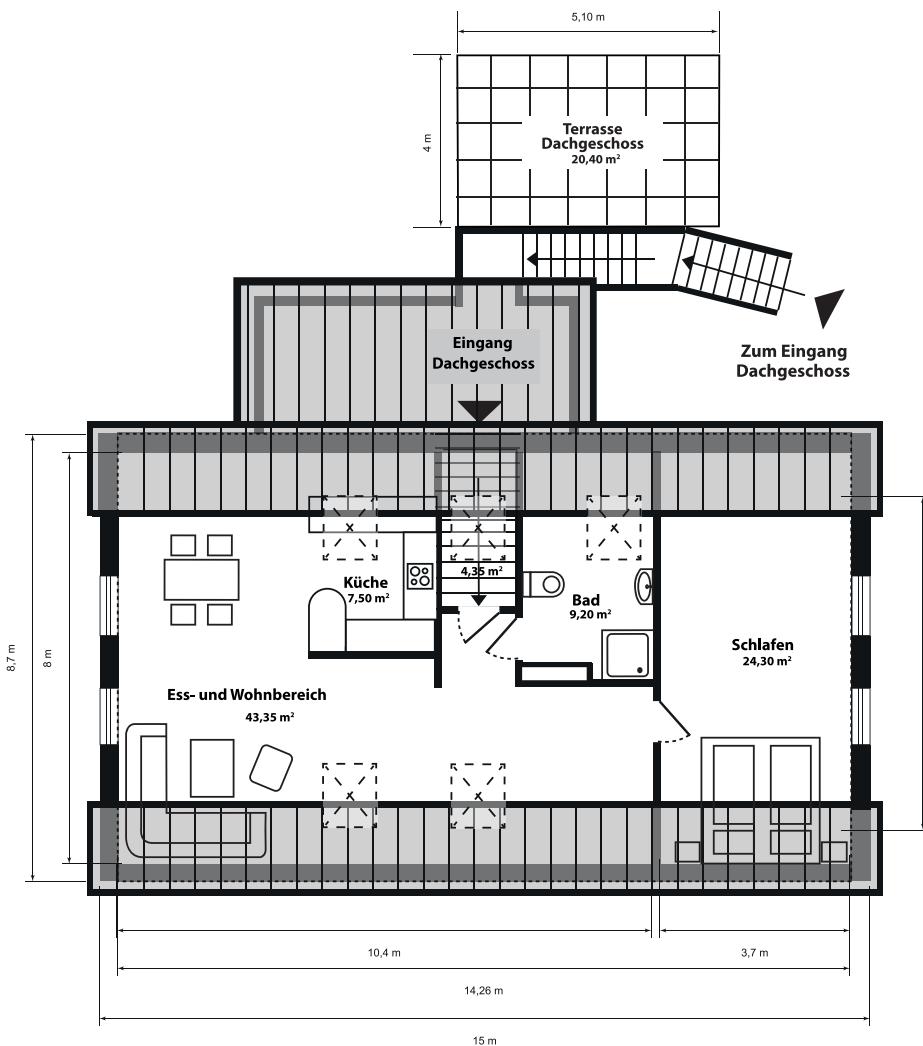
Ein separates Gäste-WC mit hellen Fliesen und einem Waschbecken wirkt freundlich und einladend.

# Wohnen im Dachgeschoss



## Hell und lichtdurchflutet

Diese 93 m<sup>2</sup> große Wohnung im Dachgeschoss erreicht man über eine massive Eichentreppe an der Rückseite der Villa.



Die Wohnung befindet sich in sehr gutem Zustand und ist zum Zeitpunkt der Kaufübergabe frei verfügbar.

## Wohn- und Essbereich im Dachgeschoss



## Offene Raumgestaltung und helles Wohngefühl



Wohnbereich

Der Boden, aus hellem Laminat, reflektiert das natürliche Licht und lässt den Raum noch größer und einladender wirken.

Ein großzügiger, offener Raum, der durch eine moderne, luftige Architektur besticht, sehr harmonisch und fließend, da die offene Küche nahtlos in den Wohnbereich übergeht. Die klassische Einbauküche ist ausgestattet mit einem Herd, einem Backofen und einer Spüle.



Küche

## Das Schlafzimmer im Dachgeschoss



### Schlafen in großzügigem Ambiente



Das geräumige Schlafzimmer hat zwei große Fenster, die den Raum luftig und offen wirken lassen. An einer Wand befindet sich ein weißer Einbauschränk, dessen Fronten komplett mit Spiegeln versehen ist. Diese spiegelnden Oberflächen reflektieren das Licht und verleihen dem Raum eine moderne und elegante Note. Der Schränk bietet reichlich Stauraum, während die Spiegel die räumliche Wirkung vergrößern und dem Schlafzimmer eine noch großzügigere Atmosphäre verleihen.



## Das Duschbad im Dachgeschoss



## Gepflegtes Duschbad mit großem Fenster

Das gepflegte Duschbad mit weißen Fliesen und einer schwarzen Fliesenbordüre in Marmoroptik spiegelt ein elegantes und modernes Design wider. Die weißen Fliesen bieten eine helle, saubere und geräumige Atmosphäre, während die schwarze Fliesenbordüre einen stilvollen Kontrast setzt und dem Raum eine raffinierte Note verleiht.



Das große Tageslichtfenster sorgt für ausreichend natürliches Licht und lässt den Raum besonders freundlich und einladend wirken.

## Der Außenbereich



## Garten mit Pavillon, Garage und Gartenhaus



Terrasse für Wohnung DG

Im rückwärtigen Bereich der Villa sind diverse kleinere Gebäude wie ein Pavillon, eine Garage mit zwei Räumen und ein Holzgartenhaus errichtet worden.

Der saubere und gepflasterte Bereich ist in zwei Areale aufgeteilt und gehört zu den Wohnungen im Erdgeschoss und im Dachgeschoss.



Terrasse für Wohnung EG



Gartenhaus

Im Holzgartenhaus mit den zwei Räumen sind Fahrräder, Gartengeräte und diverse Handwerksmaterialien verstaut.



## Der Garten



## Ein Traum in grün



Parkähnlicher Anblick

Der wunderschön angelegte Garten mit den geschwungenen Wegen, dem gepflegten Rasen, den Büschen und Bäumen ist von der Straße aus nicht zu



Große Bronze-Statue

ersehen. Dieses Refugium ist ganzheitlich eingefriedet und somit sind unerwünschte Besucher wie Nachbars Hund oder Katze nicht zu erwarten. Die große massive Brunnen-Statue unterstreicht den parkähnlichen Charakter des Grundstücks. Ein Garten, der zum Träumen einlädt.

# Das große Grundstück



## Bauland im hinteren Bereich des Grundstücks



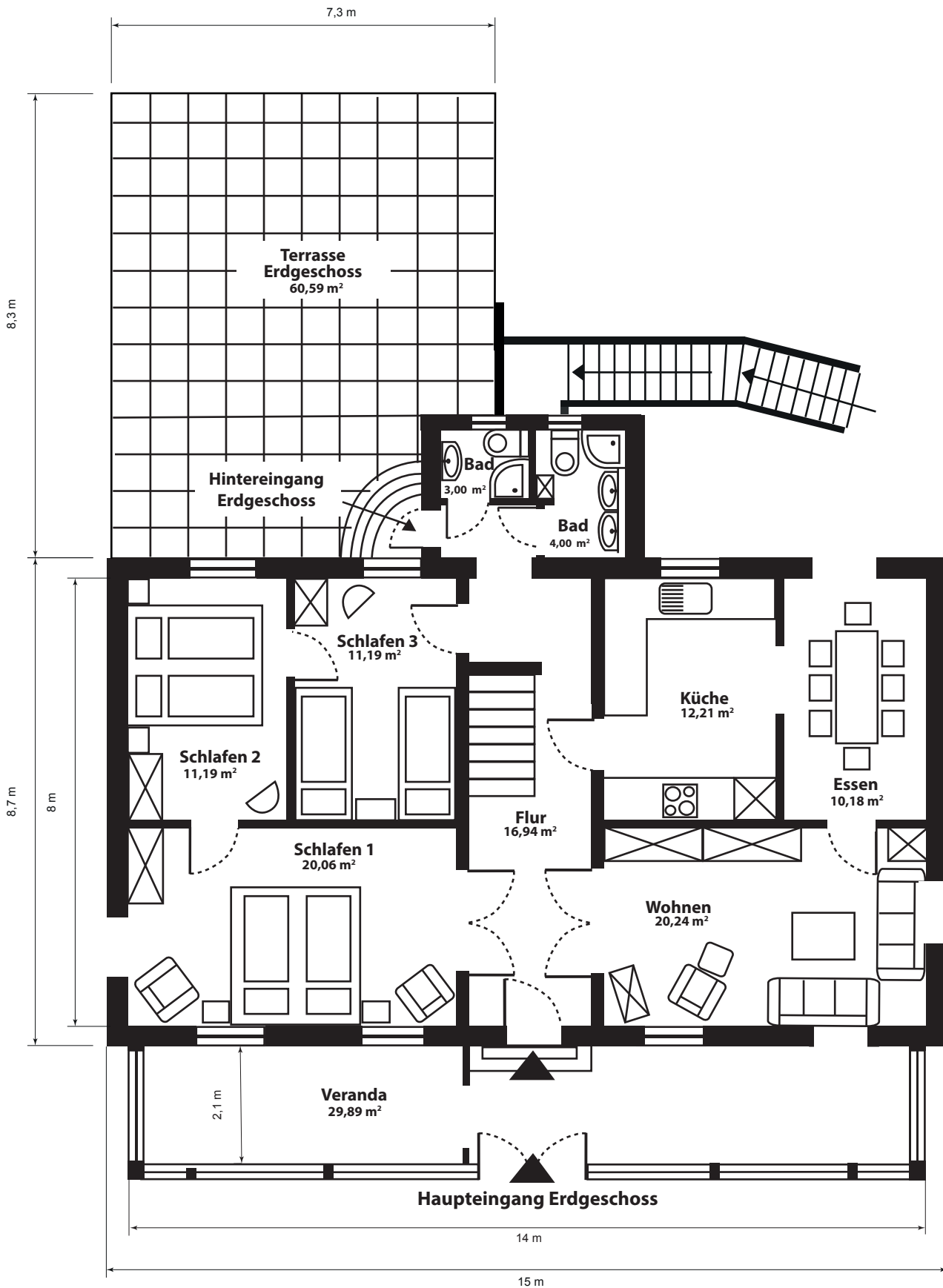
722 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstück

Die freistehende Villa steht auf einem 722 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Zentrum von Travemünde. Im hinteren Bereich des Grundstücks ist es mit einigen Auflagen möglich, gemäß der Nachbarbebauung ein Gebäude zu errichten.

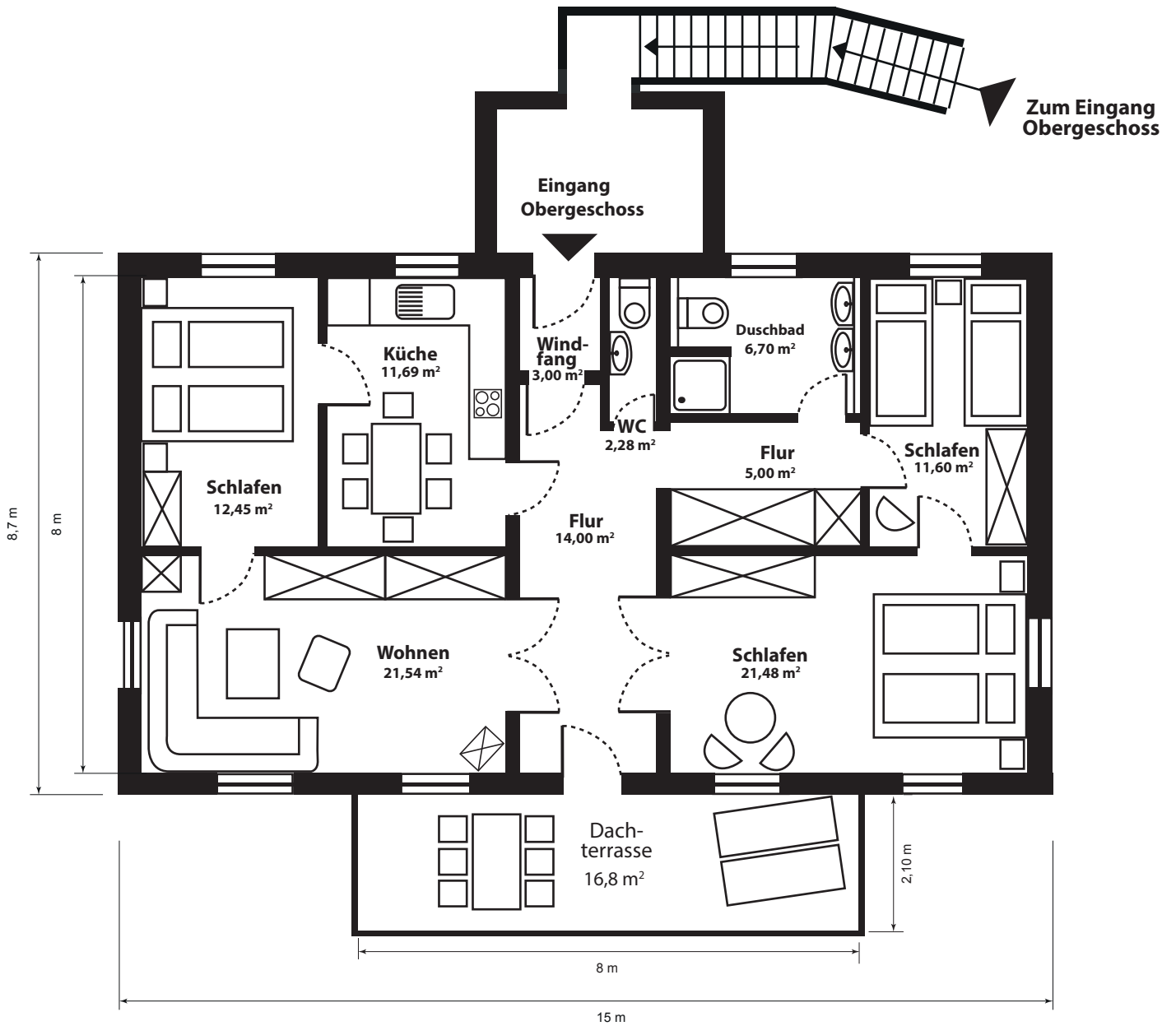
Im Jahre 2016 wurde vom Eigentümer eine Bauvoranfrage zum Zwecke der Errichtung eines weiteren Gebäudes gestellt. Die Hansestadt Lübeck hat einen positiven Bauvorbescheid erstellt. Die Restriktionen können eingesehen werden. Für einen erneuten Bauvorbescheid muss eine neue Bauvoranfrage gestellt werden.



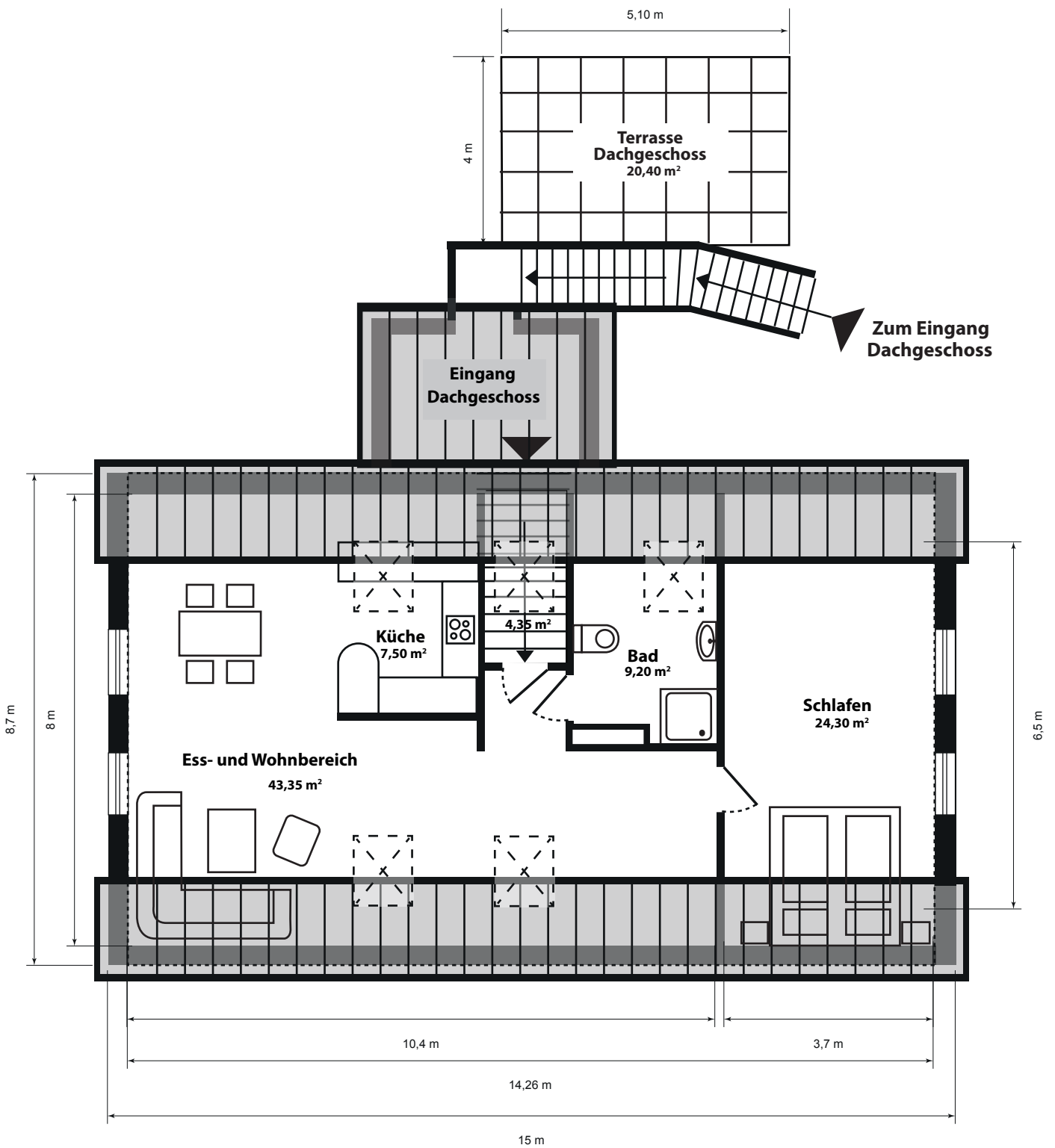
# Grundriss Erdgeschoss



# Grundriss Obergeschoss



# Grundriss Dachgeschoss



# Wohn- und Nutzflächen

Erdgeschoss	Wohnfläche
Wohnzimmer	20,24 m <sup>2</sup>
Esszimmer	10,18 m <sup>2</sup>
Küche	12,21 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	20,06 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	11,19 m <sup>2</sup>
Schlafen 3	11,19 m <sup>2</sup>
Duschbad 1	3,00 m <sup>2</sup>
Duschbad 2	4,00 m <sup>2</sup>
Flur	12,94 m <sup>2</sup>
Veranda (50% von 29,89 m <sup>2</sup> )	14,95 m <sup>2</sup>
Terrasse (25% von 60,59 m <sup>2</sup> )	15,14 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Wohnfläche EG</b>	<b>139,09 m<sup>2</sup></b>

Obergeschoss	Wohnfläche
Wohnzimmer	21,54 m <sup>2</sup>
Küche	11,69 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	12,45 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	11,60 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 3	21,48 m <sup>2</sup>
Duschbad	6,70 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,28 m <sup>2</sup>
Flur	14,00 m <sup>2</sup>
Flur	5,00 m <sup>2</sup>
Windfang	3,00 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (25% von 16,8 m <sup>2</sup> )	4,20 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Wohnfläche OG</b>	<b>113,94 m<sup>2</sup></b>

Dachgeschoss	Wohnfläche
Ess- und Wohnbereich	43,35 m <sup>2</sup>
Küchenbereich	7,50 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	24,30 m <sup>2</sup>
Duschbad	9,20 m <sup>2</sup>
Treppenhaus	4,35 m <sup>2</sup>
Terrasse (25% von 20,4 m <sup>2</sup> )	5,10 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Wohnfläche DG</b>	<b>93,80 m<sup>2</sup></b>

Wohnfläche EG	139,09 m <sup>2</sup>	Nutzfläche Keller	22,50 m <sup>2</sup>
Wohnfläche OG	113,94 m <sup>2</sup>	Nutzfläche Garage	15,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche DG	93,80 m <sup>2</sup>	Nutzfläche Schuppen (2 Räume)	14,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>369,33 m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzfläche Gesamt</b>	<b>51,50 m<sup>2</sup></b>

**Wohn- und Nutzfläche Gesamt 420,83 m<sup>2</sup>**

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 25.03.2015

Flurstück: 587/110  
Flur: 4  
Gemarkung: Travemünde

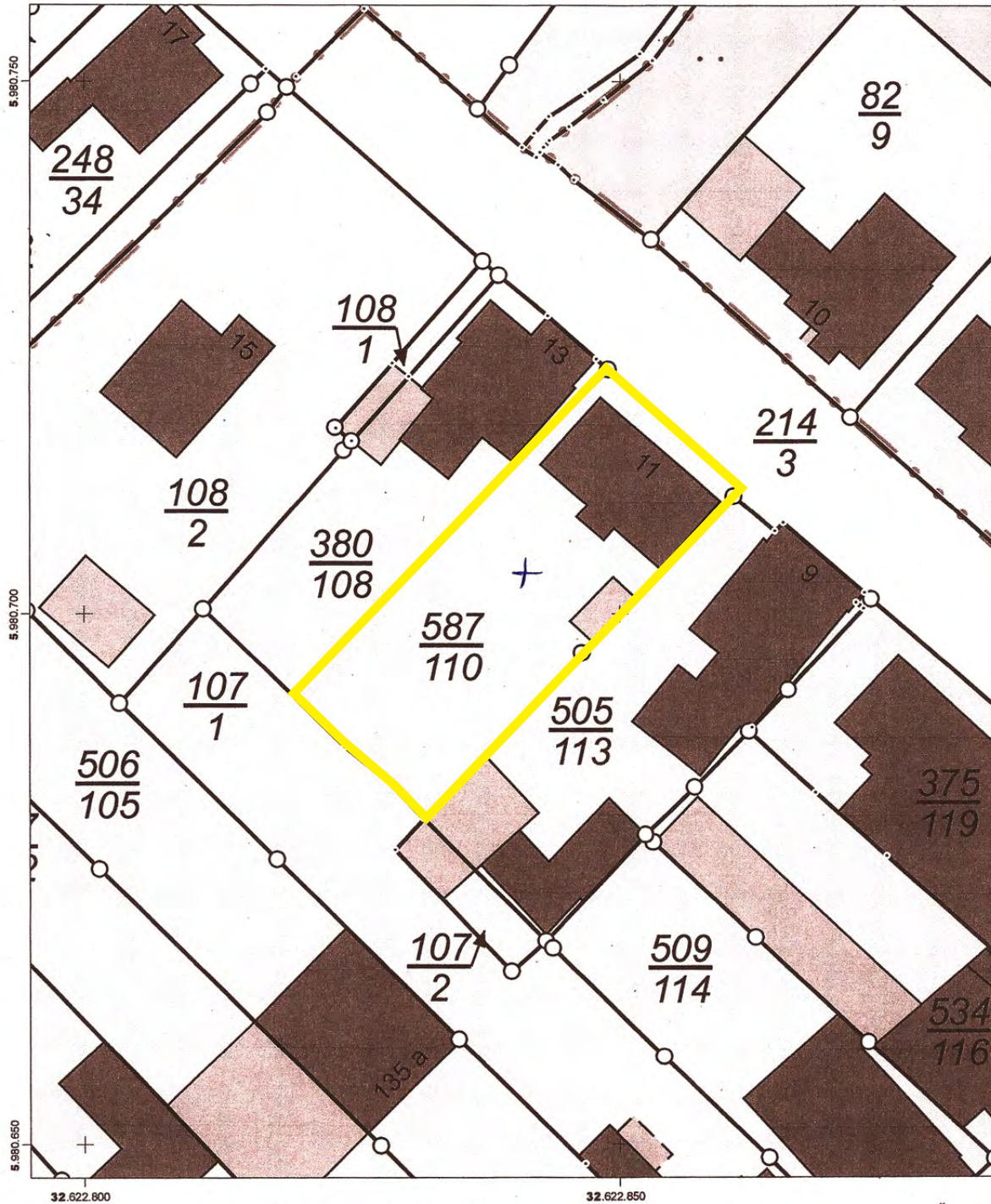
Gemeinde: Hansestadt Lübeck  
Kreis: Hansestadt Lübeck

Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt  
Broilingstr. 53 b-d  
23554 Lübeck

Telefon: 0451-30090-0  
E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVermGeo.landsh.de



Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz i.d.F. vom 12.05.2004, geändert durch Gesetz vom 15.12.2010).

# Renovierungen / Sanierungen

Die Villa wurde in regelmäßigen Abständen saniert und renoviert.

- 1996 Vollsanieung Dachgeschosswohnung  
Einbau von 5 Veluxfenstern  
Dachdämmung
- 2006 Bau der Außentreppe in Eiche
- 2008 Erneuerung Kunststofffenster mit Isolierverglasung (EG, OG und DG)  
Erneuerung Fassade
- 2009 Wohnung im Erdgeschoss:  
Erneuerung von Bad, Küche und Elektrik  
Erneuerung von Decken, Wände und Böden  
Erneuerung von Rohren  
Erneuerung der Einrichtung
- 2010 Wohnung im Obergeschoss:  
Erneuerung von Küche und Elektrik  
Erneuerung von Decken, Wände und Böden  
Erneuerung der Möbel-Einrichtung
- 2011 Sanierung von Balkon und Veranda
- 2012 Errichtung des Gartenhauses und Anlegen der Gartenanlage inkl. Pflasterarbeiten
- 2014 Einbau einer energieeffizienten Niedertemperaturbrennwert-Gasheizungsanlage mit Warmwasseraufbereitung vom namenhaften Hersteller Brötje
- 2015 Renovierung der Veranda  
Streichen der Decken und Wände in Veranda  
Erneuerung Fußbodenbelag (Fliesen in Holzoptik) in Veranda
- 2018 Neues modernes Duschbad (Obergeschoss)  
Zwei neue moderne Duscbäder (Erdgeschoss)  
Einbau einer Wasserenthärtungsanlage im Keller  
Neuer Fußboden in den Schlafzimmern (Erdgeschoss)  
Renovierung Esszimmer inkl. Möblierung
- 2020 Neuer Fußboden im Flur (Erdgeschoss)
- 2021 Neuer Fußboden in Küche und Esszimmer (Erdgeschoss)  
Streichen der Wände in Küche und Esszimmer (Erdgeschoss)  
Decke in Küche mit Halogenlichter ausgestattet  
Kochbereich und Heizung verkleidet  
Streichen der Wände in großem und mittlerem Schlafzimmer (Erdgeschoss)
- 2023 Streichen der Außenfassade in weiß  
Streichen der weißen und antrazitfarbenen Holzelemente an der Außenseite der Veranda  
Streichen des Holzbalkons der Dachterrasse innen und außen
- 2024 Streichen der Wände im Erdgeschoss und Obergeschoss  
Erneuerung der Auslegeware im Obergeschoss




## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Gültig bis: 16.11.2034 12357838 Registriernummer SH-2024-005428699

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Am Lotsenberg 11, 23570 Lübeck		
Gebäudeteil	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1879		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2008		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	370 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas H,		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspf. Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer     Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:



fon 040 - 209339658  
fax 040 - 209339659  
www.ib-comelsen.de

Dipl.-Ing (FH) Jens Cornelsen, Bauingenieur  
Katendeich 5A  
21035 Hamburg

16.11.2024

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

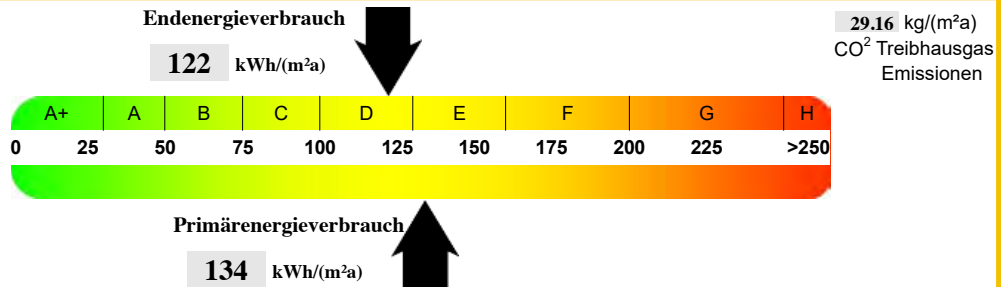
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

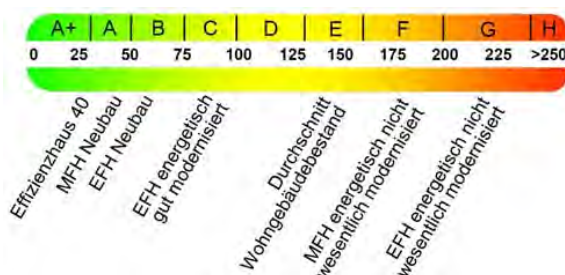
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

122 kWh/(m²a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.1.2021	01.01.2024	Erdgas H	1.1	108350	22200	86150	1.09
01.1.2021	01.01.2024	Leerstandszuschlag	1.1	19057	0	0	1.09

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,i}$ ) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## Weißer Villa aus der Kaiserzeit

<b>Objektart:</b>	3-Familienhaus
<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1879
<b>Objektzustand:</b>	Modernisiert
<b>Grundstücksgröße:</b>	722,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche EG:</b>	139,09 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Zimmer EG:</b>	5
<b>Wohnfläche OG:</b>	113,94 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Zimmer OG:</b>	4
<b>Wohnfläche DG:</b>	93,80 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Zimmer OG:</b>	2
<b>Nutzfläche:</b>	51,50 m <sup>2</sup>
<b>Wohn- und Nutzfläche gesamt</b>	420,83 m <sup>2</sup>
<b>Wesentlicher Energieträger:</b>	Gas
<b>Energieausweis:</b>	liegt vor
<b>Verfügbar:</b>	nach Vereinbarung
<b>Sonstiges:</b>	Alle drei Wohneinheiten sind zur Zeit zeitlich begrenzt vermietet. Die Nettokaltmiete beträgt pro Jahr 59.400,- €. Die Mietverhältnisse können fortgesetzt werden. Auf Wunsch jedoch sind die Wohnungen bei Übergabe frei ohne Mietverhältnis lieferbar für eine profitable Ferienvermietung oder sonstige Nutzung.
<b>Preis:</b>	<b>2.250.000,- Euro</b>

Es fällt keine Maklercourtage an, denn der Verkauf erfolgt direkt über mich als Eigentümer.



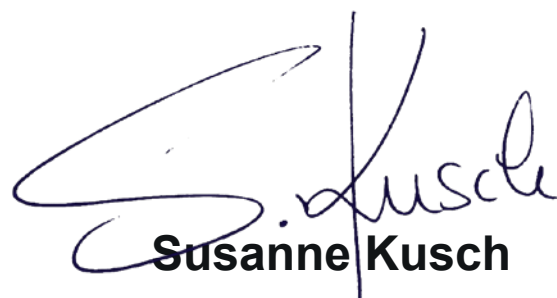
**Sie interessieren sich für diese  
wunderschöne Immobilie?**

**Dann kontaktieren Sie mich gerne,  
um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.  
Sie können mich jederzeit erreichen.**

**Mobil: 0152 - 55 99 80 88**

**oder**

**E-Mail: [s.kusch@gmx.net](mailto:s.kusch@gmx.net)**

  
**Susanne Kusch**