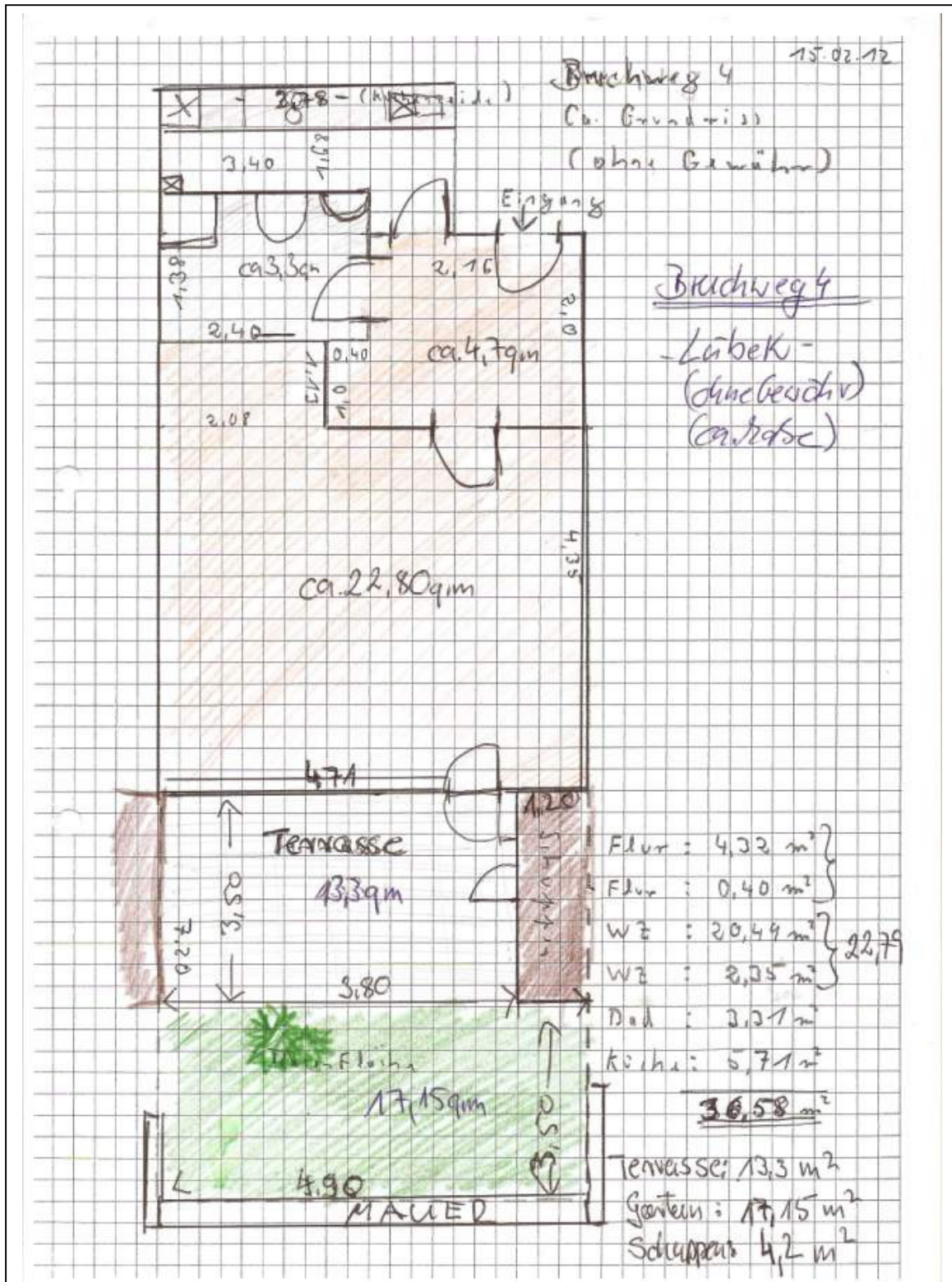


Angebot Eigentumswohnung Bruchweg 04 in 23560 Lübeck

Stand 10.01.2025

Außergewöhnliche gemütliche Eigentumswohnung, ruhig, hell, grün, praktisch EBK, Süd-Terrasse-u. Garten, Tiefgaragenstellplatz

Grundriss der Wohnung:



Angebot Eigentumswohnung Bruchweg 04 in 23560 Lübeck

Ansprechpartner: A. Nielsen
mobil 0172
ab 11.00 Uhr täglich erreichbar

Adresse der Wohnung: **Bruchweg 4 23560 Lübeck**

Anzahl der Wohnungen: 42 Wohneinheiten,
Souterrain und zwei Etagen. Treppenförmig
versetzt

Wohnungsnummer: WE 004 - im Souterrain - Süd-West

Baujahr: 1974

Wohnung: Freie, unvermietete Wohnung

Zu kaufen: sofort

Flächenangaben:

Flur	4,72 qm
Wohnzimmer	22,79 qm
Bad	3,31 qm
Küche	5,71 qm
Terrasse 13,3 qm	3,25 qm 25% anteilig
Gesamt	39,78 qm

Plus:

Garten	17,15 qm
Außen Schuppen	4,20 qm
Tiefgaragenstellplatz	10,00 qm (geschätzt)
Gesamt	31,35 qm
Nutzfläche	ca.71,13 qm (geschätzt)

Ausstattung:

- Eigener Treppen-Aufgang zur Wohnung
- Waschmaschinenanschluss vorhanden
- Anschlüsse für PC/Radio /TV vorhanden
- Schlafnische, geräumiger Flurschrank
- renoviertes Bad, neue Glasdusche zum Schieben in Jan. 2021
- Panoramafenster im Wohnzimmer 3fach-Verglasung
- Terrassentür, kippbar mit Fliegengittertür

Angebot Eigentumswohnung Bruchweg 04 in 23560 Lübeck

- Einbauküche, Backofen, 2 Plattenkochfeld, Kühlschrank, Dunstabzug und Abluft nach Draußen, Ober- und Unterschränke
- Waschen und trocknen im Objekt möglich
- Klingel- und Gegensprechanlage
- Mülltonnen aller Art vorhanden
- Trockenraum

Terrasse und Garten:

- eigene 13 qm große Süd-Terrasse mit kleiner Überdachung durch darüberliegenden Balkon
- Fliegengittertür
- geräumiger Schuppen, weiss (1,20m x 3,50m), neu in 2021
- große Markise und
- 17 qm großem Garten zur eigenen Gestaltung

Tiefgaragenstellplatz Nr. 4:

- Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung gehörend
- Rolltorgesicherte Tiefgarage
- Definierter Tiefgaragenstellplatz Nr. 4
- Lage gegenüber vom Rolltor bequemes Ein- und Ausparken
- direkt am Eingang zum Flur und unmittelbar an der Tür zum Flur der zur Wohnung führt auf gleicher Ebene
- trockenen Fußes von der Tiefgarage zur Wohnung
- Fahrrad/Motorradunterstellplatz

Angebot Eigentumswohnung Bruchweg 04 in 23560 Lübeck

Anbindungen:

- Zu Dräger 2,8 km 4 Minuten mit dem Auto/ 35 Minuten zu Fuß
- Zur Uni 6 km, Mit Bus Linie 7- 35 Minuten einmal umsteigen
- Buslinie 7 direkt in der Nähe - Haltestelle Bruchweg
- Zur barrierefreien Bahnstation Moislingen 1,5 km -20 Minuten zu Fuß, 5 Min mit Fahrrad, ab dort per Bahn 40 Minuten nach Hamburg oder Travemünde ohne Umsteigen
- Zur A1 Anschlussstelle 2,8 km
- Zum Lübecker Hauptbahnhof 4,8 km
- In die City/Altstadt 5 km
- Citycenter, Baumärkte 2 km
- Per Auto: Hamburg City per Auto 50 Minuten, Ostsee, Timmendorf 25 Minuten
- Einkaufsmöglichkeiten, Post, REWE, Aldi fußläufig, Getränkemarkt, Restaurants in der Nähe
- Wander-, Erholungs- und Spazierwege an der Trave in unmittelbarer Nähe

Verwaltung und Beirat:

- Gut organisierte ansprechbare Immobilienverwaltung aus Lübeck
- Funktionierender WEG Beirat
- nette Bewohner

Energie: Energieausweis von 2018

Baujahr: 1974 /Gebäude 2003 -

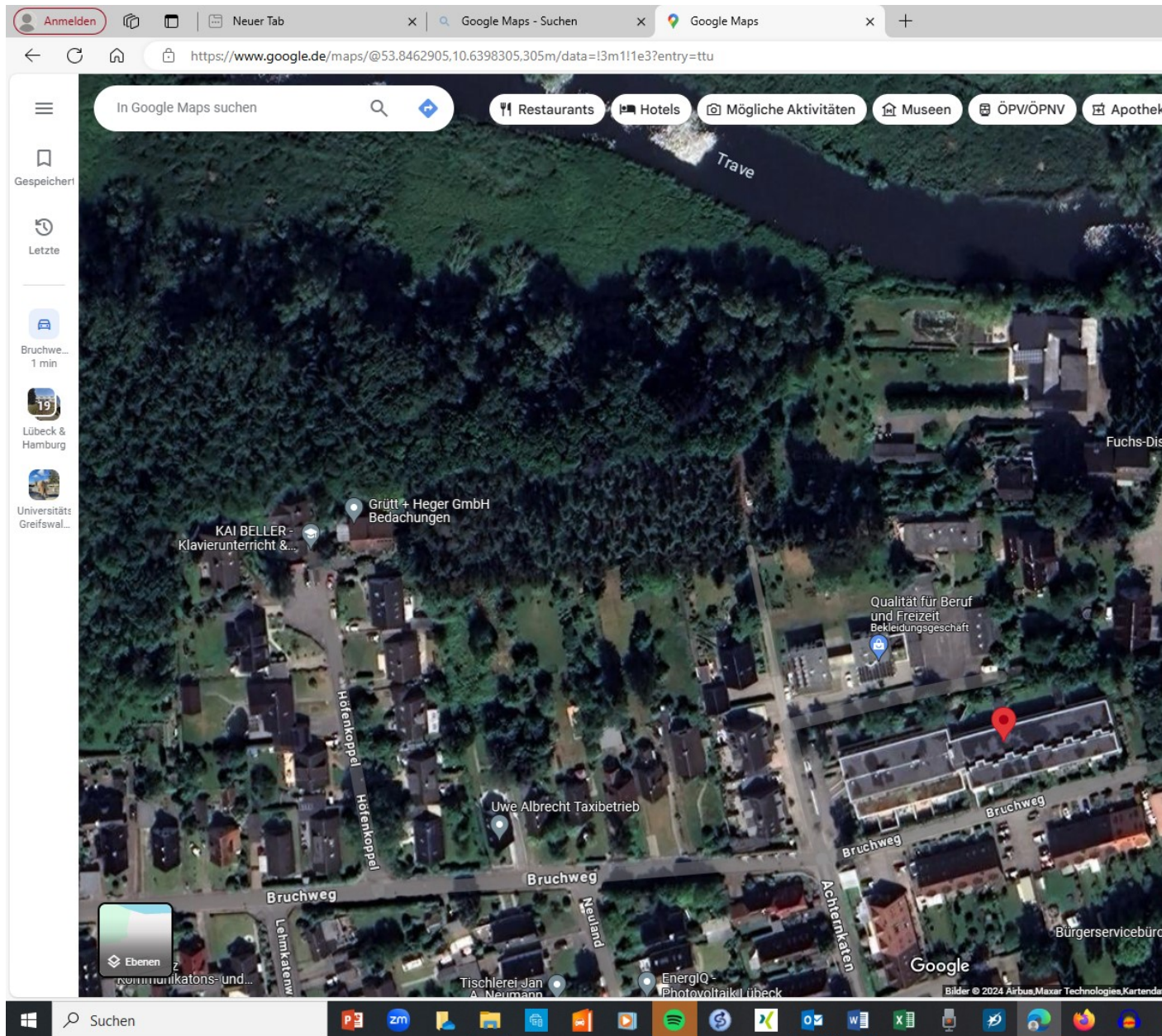
42 Wohnungseinheiten – Mehrfamilienhaus freistehend

Energieträger: Erdgas,

Energieklasse: D

Giebelwände gedämmt

Angebot Eigentumswohnung Bruchweg 04 in 23560 Lübeck



Angebot Eigentumswohnung Bruchweg 04 in 23560 Lübeck

Verkauf ab Januar 2025:

- Von Privat - kein Makler - keine Makler-Provision
- Frei, kein Mieter in der Wohnung
- Zeitpunkt des Verkaufs ab Januar 2025
- Grundbuch ist nicht belastet mit Kredit oder Anderem

- Verkaufspreis: 138.000 €

(Wohnung/Terrasse/Garagenstellplatz)

- Der Käufer erwirbt auch die von mir eingezahlte Summe meines Anteil der Erhaltungsrücklage von ca. 900,00 €.

- Der Käufer erwirbt
 - o die Wohnung WE Nr. WE004 samt
 - Außen Schuppen, neu in 2021
 - Einbau Küche,
 - Markise und
 - o Tiefgaragenstellplatz Nr. 4
 - o Terrasse 13 qm
 - o Gartennutzung

Renditedarstellung/Musterrechnung*:

- Mieteinnahmen kalt pro Monat	490,00 €
plus Garage pro Monat	50,00 €
Miete Gesamt pro Monat	540,00 €
Miete pro Jahr	6.480,00 €
Rendite pro Jahr	4,7%

„möbliert vermietet“

- Mieteinnahmen kalt pro Monat	580,00 €
plus Garage pro Monat	50,00 €
Miete Gesamt pro Monat	630,00 €
Miete pro Jahr	7.560,00 €
Rendite pro Jahr	5,48%

*keine Haftung für Musterrechnung

Hausgeld an den Verwalter derzeit: 230,00 € pro Monat
incl. des Anteils der Erhaltungsrücklagen von 75 € monatlich.

Nebenkosten des Mieters derzeit: 90,00 € pro Monat

Angebot Eigentumswohnung Bruchweg 04 in 23560 Lübeck

incl. Wasser, Heizung und anderen Betriebsnebenkosten



HAUPTINGANG, es gibt noch den Eingang von der Garage und zwei andere Eingänge



Die Anlage: Die Wohnung Nr. 004 ist hinter der Hecke und einer Mauer und ca. 2 Meter tiefer und damit uneinsehbar

Angebot Eigentumswohnung Bruchweg 04 in 23560 Lübeck

Der Flur, renoviert, tapeziert,



Links: Tür zum Duschbad/

Mitte: Tür zur Küche/

Rechts: Ein/Ausgangstür ..

Die Wohnungsabschlusstür
wird neu in 10-2024

Angebot Eigentumswohnung Bruchweg 04 in 23560 Lübeck



Wohnzimmer, Farb- und Einrichtungsmöglichkeit

Angebot Eigentumswohnung Bruchweg 04 in 23560 Lübeck



Wohnzimmer, Farb- und Einrichtungsmöglichkeit

Angebot Eigentumswohnung Bruchweg 04 in 23560 Lübeck



Angebot Eigentumswohnung Bruchweg 04 in 23560 Lübeck



Angebot Eigentumswohnung Bruchweg 04 in 23560 Lübeck



Das Badezimmer: Innenliegend, Glas-Schiebe-Dusche
Neu in Jan/2021

Angebot Eigentumswohnung Bruchweg 04 in 23560 Lübeck

Achtung: Neuer Schuppen in weiss 2021-



Angebot Eigentumswohnung Bruchweg 04 in 23560 Lübeck

Die Küche: Innenliegend, neu, 2 Platten Ceranfeld, Backofen, Kühlschrank (fehlt noch im Bild) Hausabluft, Abzug, ausreichend Schränke, Waschmaschinenanschluss vorhanden.



Incl. vorhandenem Kühlschrank, der natürlich dazu gehört.

Angebot Eigentumswohnung Bruchweg 04 in 23560 Lübeck

Terrasse mit Markise, Insektentür und Garten:

Gartenstuhl und Rasenmäher vorhanden, heute mit weißem Schuppen, Bilder sind älter nur damit man sich vorstellen kann, wie es mit Rasen aussieht.



Bsp-Bild: Die beiden Schuppen rechts und links sind jetzt weiss

Angebot Eigentumswohnung Bruchweg 04 in 23560 Lübeck

