

## KURZEXPOSÉ

**\*\*\* Renovierte 4-Zimmer-ETW im Zentrum von Lauenburg \*\*\***



### Das Objekt im Überblick

<b>Baujahr ca.:</b>	<b>1985</b>
<b>Modernisiert</b>	<b>2015</b>
<b>Zimmer:</b>	<b>4,0</b>
<b>Wohnfläche ca.:</b>	<b>106 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohngeld ca.:</b>	<b>269 €/mtl.</b>
<b>Kaufpreis :</b>	<b>149500 €</b>
<b>Kaufpreis Kfz-Stellplatz:</b>	<b>5500 €</b>



**360° Rundgang**

<https://www.ogulo.de/4018/e8k1G2j0/>

**LAGE:**

Die Eigentumswohnung liegt im Zentrum der Oberstadt von Lauenburg in einer sehr gepflegten Wohnanlage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen (alle Schulabschlüsse sind vor Ort zu erlangen), Kindergärten, Sport- und Freizeitangebote sowie Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Genießen Sie den besonderen Charme der Kleinstadt mit knapp 12.000 Einwohnern am südlichsten Punkt Schleswig-Holsteins. Nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt gelangt man über historische Treppen und Wege in die malerische Altstadt direkt am Ufer der Elbe mit denkmalgeschützten Häusern aus dem 16. und 17. Jahrhundert. Restaurants laden ein zum Verweilen. Ein Spaziergang an der Elbe, dem Elbe-Lübeck-Kanal oder eine Radtour in die nähere Umgebung bieten sich zu jeder Jahreszeit an. Lauenburg, die historische Stadt an der Elbe und der Einfahrt in den Elbe-Lübeck-Kanal, ist eine lebendige Kleinstadt mit vielen Gesichtern und einem reichhaltigen kulturellen Angebot. Die Stadt ist verkehrsgünstig gelegen. Über die Bundesstraßen B 5 (Richtung Hamburg bzw. Berlin) und B 209 (Richtung Lüneburg bzw. Lübeck) ist die Stadt gut erreichbar. Es besteht eine gute Busanbindung Richtung Hamburg sowie eine Bahnanbindung nach Hamburg (über Büchen), Lüneburg und Lübeck.

**OBJEKTBE SCHREIBUNG:**

Die Wohnanlage wurde 1985 errichtet und ist insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand. Die Heizungsanlage wurde 2016 erneuert, der Fahrstuhl wird 2017 aus vorhandenen Rücklagen erneuert. In der 4-Zimmer-Wohnung, die sich im 2. Stock befindet, wurden 2015 die Küche, eine UV-hemmende Markise am Süd-West-Balkon sowie sämtliche Fenster - incl. Fliegengittern und Rollläden - neu eingebaut. Zur Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz vor dem Haus. Tiefgaragenplätze können zusätzlich gemietet werden. Das Wohngeld beträgt aktuell 269,- EUR monatlich. Über das helle Treppenhaus oder den Fahrstuhl gelangen Sie ins 2. Stockwerk. Vom großen Flur der Wohnung abgehend befinden sich rechts das Gäste WC, die beiden Kinderzimmer und das große Schlafzimmer. Nach links gelangt man über den Essbereich in die Küche und in das Wohnzimmer. Am Ende des Flures ist das Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Die Wohnung verfügt über zwei Balkone mit Ausrichtung gen Osten und Westen. Ein Abstellraum im Keller gehört ebenso zur Wohnung. Gemeinschaftlich können der Fahrradkeller und der Trockenraum genutzt werden. Dadurch, dass die Wohnung erst im letzten Jahr gründlich renoviert wurde, kann sie ohne großen Aufwand bezogen werden.

- Virtueller 360° Immobilienrundgang: <https://www.ogulo.de/tour/4018/e8k1G2j0>

**COURTAGE:**

5,95% inkl. ges. MwSt., die der Käufer trägt. Verdient und fällig mit dem Abschluss eines Kaufvertrages.

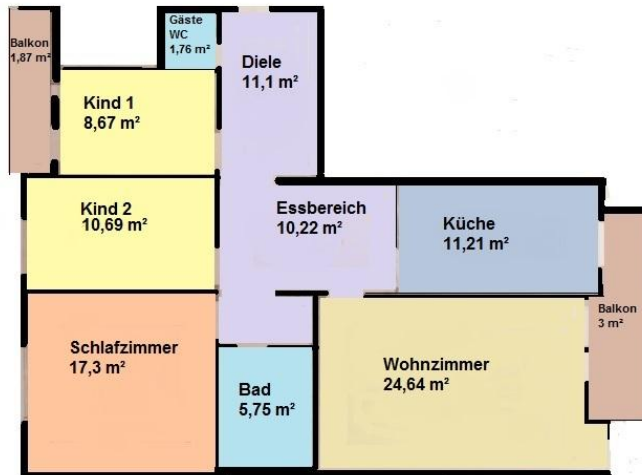
**NEBENKOSTEN / HINWEIS:**

Alle beim Ankauf anfallenden Kosten, wie Notar – und Gerichtskosten, sowie die Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten des Käufers. Die Firma Alfina GmbH ist als reiner Nachweismakler tätig und die beiliegenden Geschäftsbedingungen sind Grundlage dieses Angebotes! Besichtigungstermine bitte nur über unser Büro vereinbaren. Sollte Ihnen der Kaufpreis nicht zusagen, bitten wir um ein schriftliches Angebot.

**Interesse geweckt? Sie erhalten eine Verkaufsaufgabe mit der Objektadresse, wenn Sie den Kontakt zum Anbieter mit Ihrer vollständigen Adresse, Telefonnummer, e-Mail-Adresse im ImmobilienScout24 oder Immonet, immobilie.de ausfüllen und uns zusenden!!!**

**Ihre persönlichen Daten werden elektronisch erfasst und in unserem System gespeichert.**





Grundriss



Treppenhaus



Flur



Gäste-WC



Kind 1



Kind 2



Bad



Schlafzimmer



Balkon Ost



Küche



Essbereich



Wohnzimmer



Balkon West

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

01. Mit dem Kurzexposé und der Verkaufsaufgabe bietet die Alfina GmbH Ihnen das vorgezeichnete Objekt und zugleich unsere Dienste als Makler an. Unsere Angebote und Mitteilungen sind nur für den Empfänger bestimmt. Mit Ihrer Anfrage, mit „Bitte um weitere Informationen“ über das angebotene Objekt, geben Sie als Kaufinteressent ein „Angebot auf Abschluss eines Maklerauftrages“, für unbestimmte Zeit ab. Mit der Zusendung, der von Ihnen angeforderten Verkaufsaufgabe nehmen wir Ihr Angebot an. Somit ist der Maklerauftrag rechtskräftig (BGB) zwischen Ihnen als Kaufinteressent und uns als Makler zustande gekommen. Die Geschäftsbedingungen liegen jedem Maklerauftrag zugrunde. Sie gelten nach Hinweis durch den Makler und Möglichkeit der Kenntnisnahme durch den Auftraggeber durch Auftragserteilung als anerkannt. Ist der Auftraggeber Kaufmann, erklärt er sich mit der Erteilung eines Auftrages mit den nachstehenden Geschäftsbedingungen einverstanden. Sie haben als Auftraggeber nach §355 BGB ein Widerrufsrecht von 14 Tagen.
02. Unsere Aufgabe besteht darin,  
a) die Gelegenheit zum Abschluss eines Kauf-, Miet- oder Pachtvertrages für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte sowie Beteiligungsverträge über Beteiligungen an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten nachzuweisen,  
b) den Abschluss derartiger Verträge zu vermitteln.  
Für die Erfüllung unseres Auftrages ist es ausreichend, dass unsere Tätigkeit für den Abschluss eines entsprechenden Vertrages zumindest mit ursächlich war.
03. Mit „Ihrer Anfrage“ und mit der „Bitte um weitere Informationen“ beauftragt der Auftraggeber ausdrücklich den Makler als Auftragnehmer, dass dieser vor Beendigung der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Dienstleistung beginnen soll und stimmt mit seiner Anfrage und mit der „Bitte von weiteren Informationen“ einem Wertersatz in Höhe der o.g. Provision (Courtage) zu. Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle unsere Mitteilungen und Unterlagen stets vertraulich zu behandeln, insbesondere soweit er Empfänger eines Angebotes ist. Der Auftraggeber garantiert, dass diese Unterlagen, gleich in welcher Weise, nicht an Dritte gelangen. Wenn eines unserer Angebote preislich oder hinsichtlich anderer Umstände Ihren Vorstellungen nicht entsprechen sollte, verpflichtet sich der Auftraggeber, uns einen geeigneten Gegenvorschlag (in schriftlicher Form) zu unterbreiten, um für den Auftraggeber weiter verhandeln zu können. Der Kunde erklärt sich damit einverstanden, dass der Makler im Rahmen der Durchführung des Auftrages Daten erhebt, verarbeitet und nutzt und diese, soweit für die Vertragserfüllung notwendig, dem Verkäufer übermittelt.
04. Eine eventuelle Vorkennntnis über eine von uns nachgewiesene oder vermittelte Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages im Sinne des uns erteilten Auftrages hat der Auftraggeber unverzüglich nach Empfang des entsprechenden Nachweises darzulegen und die Quelle nachzuweisen. Anderenfalls gilt unser Nachweis als Erstnachweis und der Auftraggeber kann sich auf Vorkennntnis nicht berufen.
05. Im Rahmen unserer Nachweis- und Vermittlungstätigkeit sind wir ohne Zustimmung des Auftraggebers berechtigt, auch für die jeweils andere Partei entgeltlich tätig zu werden. Gegenüber dem jeweils anderen Teil erzielte Courtagen finden auf die hier vereinbarte Courtage keine Anwendung.
06. Unser Angebot erfolgt aufgrund der uns vom Auftraggeber erteilten Auskünfte. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf / -vermietung bleiben vorbehalten. Die Grundrisse werden aufgearbeitet ohne ein Aufmaß, daher kann es zu Abweichungen der Größenangaben kommen! Alle Angaben auf den Grundrisszeichnungen ohne Gewähr! Grundrisszeichnungen, die vom Auftragnehmer erstellt wurden, sind und bleiben geistiges Eigentum des Auftragnehmers und dürfen ohne dessen Zustimmung nicht von Dritten verwandt werden.
07. Unsere Provision ist verdient und fällig, sobald durch unsere Vermittlung oder aufgrund unseres Nachweises ein Vertrag zustande kommt. Soweit im Angebot nichts anderes vermerkt, gelten folgende Regelungen:  
a) bei Abschluss eines Kaufvertrages zahlt der Käufer an uns eine Provision in Höhe von 6,25% inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer vom vertraglich vereinbarten Kaufpreis.  
b) unser Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäfts ein anderes zustande kommt (Kauf statt Miete oder umgekehrt, Erwerb in der Zwangsversteigerung statt Kauf u. a.), sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von unserem Angebot abweicht.  
c) der Provisionsanspruch entfällt nicht, wenn für ein vom Makler nachgewiesenes Objekt erst nach Beendigung des Maklervertrages der Kaufvertrag abgeschlossen worden ist.  
d.) Sollten Sie unsere Angebote, Dienstleistungen und Beratung in Anspruch nehmen, erwerben Sie das / die Baugrundstück(e) mit einer Baubindung durch eine Firma aus unserem Bauteam. Bei Nichteinhaltung sind 10% der Bausumme als Schadensersatz mit dem erst Nachweis des übersandten Exposés als Angebot vereinbart.
08. Verstößt der Auftraggeber gegen Ziffer 4. diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen und gelangt durch eine von ihm zu verantwortende Indiskretion ein Dritter zu einem Vertragsabschluss, wie wir ihn zum Nachweis oder zur Vermittlung gebracht haben, so ist der Auftraggeber zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe des Entgeltes gem. Ziffer 8. verpflichtet.
09. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Geschäftsbedingung ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, oder sollten bei Durchführung dieser Geschäftsbedingung ergänzungsbedürftige Lücken offenbar werden, bleibt die Wirksamkeit der Geschäftsbedingungen im Übrigen hiervon unberührt. Die Vertragspartner verpflichten sich, die ungültige Bestimmung so auszulegen, umzudeuten, zu ergänzen oder zu ersetzen bzw. die Vertragslücke so auszufüllen, dass der mit ihr beabsichtigte, insbesondere wirtschaftliche Zweck oder der durch die Vertragslücke gefährdete wirtschaftliche Zweck dieser Geschäftsbedingung, soweit gesetzlich zulässig, erreicht wird.



Geschäftsstellenleiter M. Matthießen

Verkauf - Vermietung - Projektentwicklung – Neubau seit 1993