

KURZEXPOSÉ

*****Exklusive 3 Zi. Altbauwohnung in Lübeck St. Lorenz-Süd *****



Das Objekt im Überblick

Baujahr ca.:	1925
Modernisierung:	2010
Zimmer:	3,0
Wohnfläche ca.:	112 m²
Kaufpreis :	239.500 €
Wohngeld mtl.	184 €



<https://ogulo.de/4018/g2k1d6a0/>

LAGE:

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen exklusiven Wohngegend in St. Lorenz-Süd, in gefragter zentrumsnaher Lage, mit sehr guter Verkehrsanbindung. Zwischen den Dräger Werke, Hauptbahnhof und ZOB. In dieser Straße befinden sich überwiegend frisch sanierte Altbauten, die in meisten Fällen von Eigentümern bewohnt sind. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Andronacco, Lidl, Sky, Penni Markt, Aldi und REWE, so wie Post, Apotheke, Reinigung+Wäscherei. Nicht weit ist der Kinderspielplatz und Wochenmarkt. Möglichkeiten zum Parken gibt es in der Straße. Bei Bedarf kann man auch einen Garagenplatz für ca. 20,00 €/Monat anmieten. Es sind ca. 10 Min. zu Fuß bis zum Bahnhof / ZOB, ca. 15Min. bis zur Fußgängerzone. Bushaltestelle gibt es fast vor der Haustür. Mit dem Auto erreichen Sie ganz schnell die A1 (Ausfahrt Moisling, oder Lübeck-Zentrum). Mit dem Auto gelangen Sie in weniger als 30 min. an die berühmte Ostseeküste mit tollen Stränden und einer erlesenen Gastronomie. In Travemünde, Niendorf, Timmendorfer Strand, oder Scharbeutz haben die Geschäfte auch an Sonn u. Feiertagen geöffnet. Sie benötigen keine Auto wenn Sie sich für diese exklusiven Altbauwohnung entscheiden. Die Zugverbindung nach Hamburg und in die Ostseeorte Travemünde, Timmendorfer Strand und Scharbeutz ist sehr gut.

OBJEKTBE SCHREIBUNG:

Die Exklusive Altbauwohnung wurde 1925 als Villa in Massivbauweise erbaut und in den 70er Jahre für Eigentumswohnungen umgebaut und befindet sich im zweiten Obergeschoss. Durch die Umbaumaßnahmen wurde die Wohnfläche mittels Erker, Loggia ect. deutlich vergrößert. 2010 wurde die Altbauwohnung gründlich saniert. Neuer Fussboden, Terrakotta Fliesen in der Küche und Loggia, neue Fenster. Wände, Decken wurden feinverputzt und neu gestrichen. Türen wurden überarbeitet und lackiert. Alle Türen haben Glaseinsätze. Ein neuer Durchlauferhitzer für die Warmwasseraufbereitung wurde neu installiert. Die Exklusive Altbauwohnung besticht durch großzügige klassische Aufteilung, 3m hohe Decken, große doppeltverglaste neue Panoramafenster (im Jahr 2014 eingebaut). Hell, freundlich, sonnig, ruhig und Stilvoll-Klassisch eingerichtet, bietet sie ein wunderschönes Domizil für ein Paar mit hohen Ansprüchen. Die Erker geben der Altbauwohnung bieten den perfekten Raum für kreative Gestaltung und Einrichtung. Den jetzt offenen Türbogen zwischen den beiden Wohnzimmern können Sie mit einer Tür versehen, somit schaffen Sie das dritte Zimmer. Die Exklusive Altbauwohnung ist durchgehend im klassisch-mediterranem Still eingerichtet und wird teilmöbliert angeboten. Dazu gehört die italienische maß angefertigte Wohnküche mit großem Wandschrank, Abstellraum und No-Frost LG Kühlschrank, LG Mikrowelle, Siedeboard, Gardinen, florentinischem Kronleuchter, ausziehbarem Esstisch mit 6 Stühlen. Direkter Loggia-Zugang rundet das perfekte Wohlgefühl mit dem grünen Innenhof ab. Das Badezimmer mit allen Accessoires und die auf die Wohnung abgestimmte Garderobe ebenfalls mit italienischem Leuchter, so wie alle Gardinen bleiben Ihnen erhalten. Gern können wir uns auch über den restlichen Mobiliar unterhalten, den die komplette Einrichtung wurde extra für die Altbauwohnung vom einem Designer stilgerecht zusammengestellt.

- Virtueller 360° Immobilienrundgang: <https://ogulo.de/tour/4018/g2k1d6a0>

COURTAGE:

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

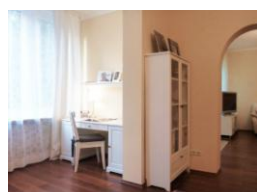
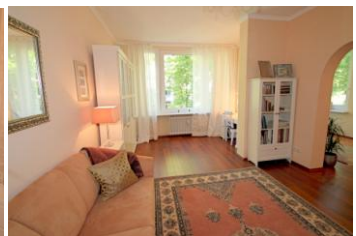
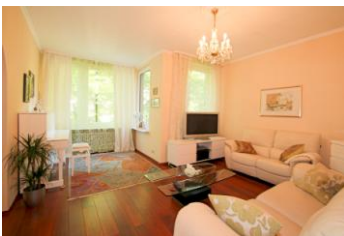
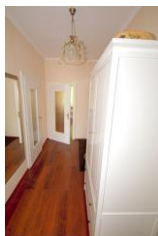
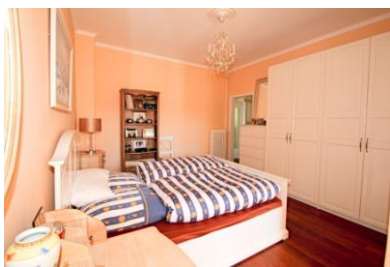
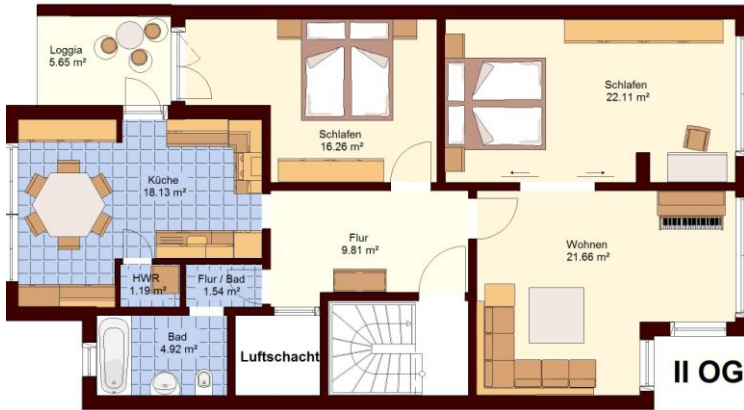
NEBENKOSTEN / HINWEIS:

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.

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.





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 Maklerauftrags“, 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 beginnt soll und stimmt mit seiner Anfrage und mit der „Bitte um 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, einen geeigneten Gegenvorschlag (in schriftlicher Form) uns 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 Vorkenntnis 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 Vorkenntnis 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, zahlt
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, Dienstleistung und Beratung in Anspruch nehmen. Erwerben Sie das / die. Baugrundstück(e) mit einer Baubindung durch eine Firma aus unserem Bauteam. Bei nicht Einhaltung sind 10% der Bausumme als Schadensersatz mit dem erst Nachweis des übersandten Expose's 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 Geschäftsbedingung 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.

