

KURZEXPOSÉ

EFH & Eine große Werkstatt in Stockelsdorf



Das Objekt im Überblick

Baujahr ca.:	1956
Grundstück ca.:	935 m ²
Zimmer:	5,5
Bewohnbare Fläche ca.:	130 m ²
Wohn- & Nutzfläche ca.:	239 m ²
Werkstatt & Nebengebäude ca.:	372 m ²
große Garage (2 x PKW´s):	1,0
Kfz-Stellplätze:	3,0
Kaufpreis:	289.000 €



LAGE:

Stockelsdorf liegt unmittelbar vor den Toren der alten Hansestadt Lübeck und in direkter Nachbarschaft zum Kurheilbad Bad Schwartau inmitten des östlichen Holsteins. Sämtliche Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig zu erreichen. Es bestehen gute Busanbindungen nach Bad Schwartau, Lübeck und Umgebung, da Stockelsdorf an den Stadtverkehr der Hansestadt Lübeck angeschlossen ist. Die gute Verkehrsanbindung zur Autobahn A1 ermöglicht Ihnen kurze Wege an die Ostseeküste sowie nach Kiel und Hamburg.

OBJEKTDESCHEIBUNG:

Hier hatte ein alter Tischlermeister mit seiner Familie sein Zuhause. Dieses 1956 in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus mit einer zusätzlichen Werkstatt- und Nebengelassen, befindet sich auf einem ca. 935m² großen Eigenlandgrundstück. Die Außenfassade wurde 2004 gedämmt und das Haus wurde laufend renoviert. Im Erdgeschoss befindet sich ein Durchgangszimmer als Garderobe oder Büro, eine großzügige Diele, wo ein Wohnzimmer, eine große Küche, ein beheizter Wintergarten mit einer kleinen Veranda und ein Gäste-WC abgeht. Im Obergeschoss befinden sich zwei gleich große Kinderzimmer, ein geräumiges Elternschlafzimmer mit hochwertigem Einbauschränk, ein Bad mit Badewanne und ein kleiner Waschraum. Der Spitzboden ist zur Hälfte ausgebaut und komplett gedämmt. Das Haus ist Vollunterkellert, wo sich eine zentrale Gasheizung (Fa. Vaillant / Baujahr 2014), Waschküche mit Dusche, zwei weiteren Kellerräumen und ein überdachter Kellerniedergang, von außen, befinden. Das Haus hat eine Wohn- & Nutzfläche von ca. 239m² inkl. der überdachten Terrasse. Eine Garage, die auch für zwei moderne Autos reicht und eine weiteres teilunterkellertes, zweigeschossiges Werkstattgebäude (Bj.: 1926) mit Nebengelassen sind mit ca. 372m² Nutzfläche vorhanden. Das Grundstück mit einer traumhaften, überdachten Terrasse bietet viel Platz zum Spielen für Kinder und ist zur Straße mit einer Pforte gesichert. So können Mama und/oder Papa arbeiten und der Nachwuchs kann sich immer in der Nähe austoben. Es ist ein Haus mit Werkstatt das viel Potenzial hat und vollständig renovierungsbedürftig ist! Wir empfehlen teilweise neue Heizkörper, neue Fenster, neue Bäder, neue Küche, neue Bodenbeläge und Marlerarbeiten. Erweiterungsmöglichkeiten wie z.B. neuer Dachstuhl oder Ausbau der Werkstatt sind baurechtlich zu beantragen. Dieses Haus ist ideal für selbständige Handwerker, die wohnen und arbeiten auf einem Grundstück verwirklichen möchten.

Objektvorstellung per Video: <https://www.youtube.com/watch?v=OVdtR5YB4VE&feature=youtu.be>

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 über unsere Homepage oder Immonet, in eins der Portale ausfüllen und uns zusenden!!!

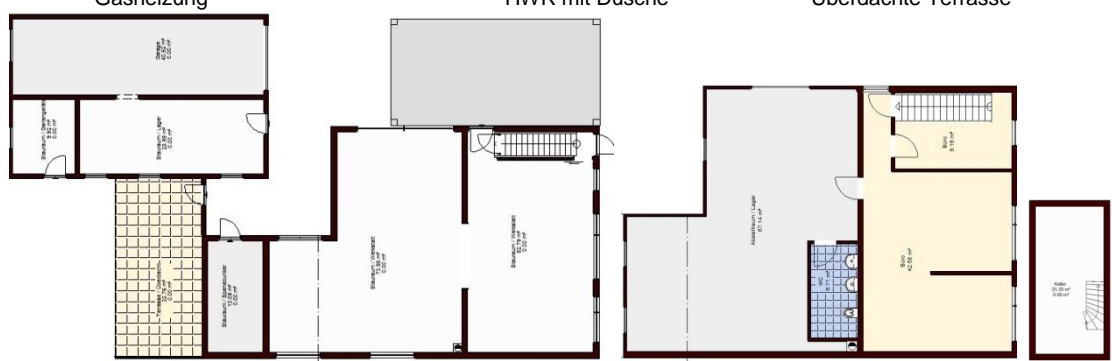
Ihre persönlichen Daten werden elektronische erfasst und in unserm System gespeichert.



Innenhofansicht



Werkstatt & Bürogebäude



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 nach stehenden Geschäftsbedingungen einverstanden. Sie haben als Auftraggeber nach §355 BGB ein Widerrufsrecht von 14 Tagen ohne Angaben von Gründen.
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“ bzw. Benennung der Objektadresse, beauftragt der Auftraggeber ausdrücklich den Makler als Auftragnehmer, dass dieser vor Beendigung der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Dienstleistung beginnen soll, stimmt mit seiner Anfrage, sowie mit dem Erhalt der Verkaufsaufgabe einem Wertersatz in Höhe der o.g. Provision (Courtage) zu und verzichtet, mit der Beauftragung zum vorzeitigen Beginn der Maklerdienstleistung, auf sein Widerrufsrecht. 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, ansonsten haftet dieser für den entgangenen Gewinn. Sollte Ihnen als Auftraggeber unserer Angebote preislich oder hinsichtlich anderer Umstände Ihren Vorstellungen nicht entsprechen, verpflichtet sich der Auftraggeber, einen geeigneten Gegenvorschlag (in schriftlicher Form) zu unterbreiten, damit der Auftragnehmer weiter verhandeln kann. Der Auftraggeber erklärt sich damit einverstanden, dass der Makler im Rahmen der Durchführung des Auftrages persönliche Daten verarbeitet, erhebt, nutzt und diese, soweit für die Vertragserfüllung notwendig, dem Verkäufer bzw. Vermieter übermittelt und im EDV-System bzw. im "estate Smart bei Immowelt AG" verarbeitet und speichert. Dienstleister werden von uns nach den strengen Vorgaben der DSGVO vertraglich als Auftragsverarbeiter verpflichtet und dürfen Ihre Daten zu keinen anderen Zwecken weiterverwenden. Die Datenschutzerklärung der Alfina GmbH können Sie unter: <https://www.alfina.info/datenschutz> einsehen oder unter alfinagmbh@gmx.de anfordern.
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 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.
08. Verstößt der Auftraggeber gegen Ziffer 3. und 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 bzw. entgangenen Gewinn in Höhe des Entgeltes gem. Ziffer 7. 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.

