

# EIGENTUMS- WOHNUNG ALS INVEST UND ALTERSVORSORGE



# EIGENTUMS- WOHNUNG ALS INVEST UND ALTERSVORSORGE



Schaluppenweg 4  
23558 Lübeck



**KAUFPREIS: 157.000 EUR**

## **ECKDATEN:**

Etagenwohnung, 1.OG

Wohnfläche: 65m<sup>2</sup>

Baujahr: 1980

2,5 Zimmer und Bad

Süd/West-Balkon, Keller

Aufzug

Fernwärme

PKW-Stellplatz

## **KONTAKTDATEN**

CS Finanz GmbH & Co. KG  
Ratzeburger Allee 14a  
23564 Lübeck

FON: 0451-160 8450

[info@finanzmakler-luebeck.de](mailto:info@finanzmakler-luebeck.de)

Machen Sie sich selbst ein Bild und begeben Sie  
das Haus über diesen Link zum 3-D-Rundgang:

<https://finanzmakler-luebeck.de/panorama/schaluppenweg/>

**CS FINANZ**  
GmbH & Co. KG



## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Angeboten wird eine bewohnte Etagenwohnung im ersten Obergeschoss eines Wohnhauses mit insgesamt 81 Wohneinheiten. Die Wohnung wird von der langjährigen Mieterin liebevoll gepflegt und verfügt über zwei Zimmer, Küche, Bad, Flur, einen Balkon in Süd-West-Ausrichtung und einen Keller. Zur Wohnung gehört außerdem ein PKW-Stellplatz.

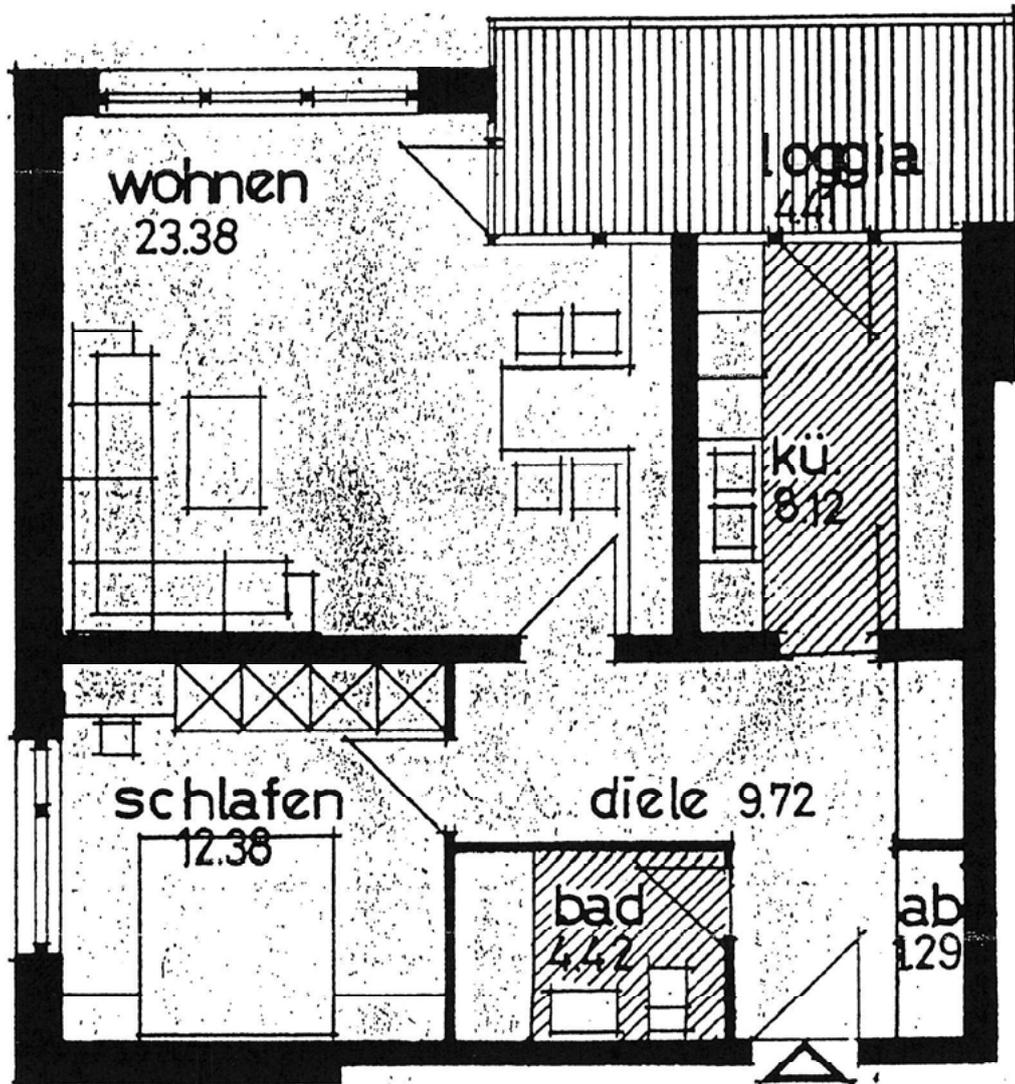
Die Wohnfläche umfasst insgesamt 65m<sup>2</sup>, das Baujahr des Gesamtbaus ist 1980. Das Haus verfügt über einen Aufzug, die Wohnung kann also problemlos altersgerecht genutzt werden.

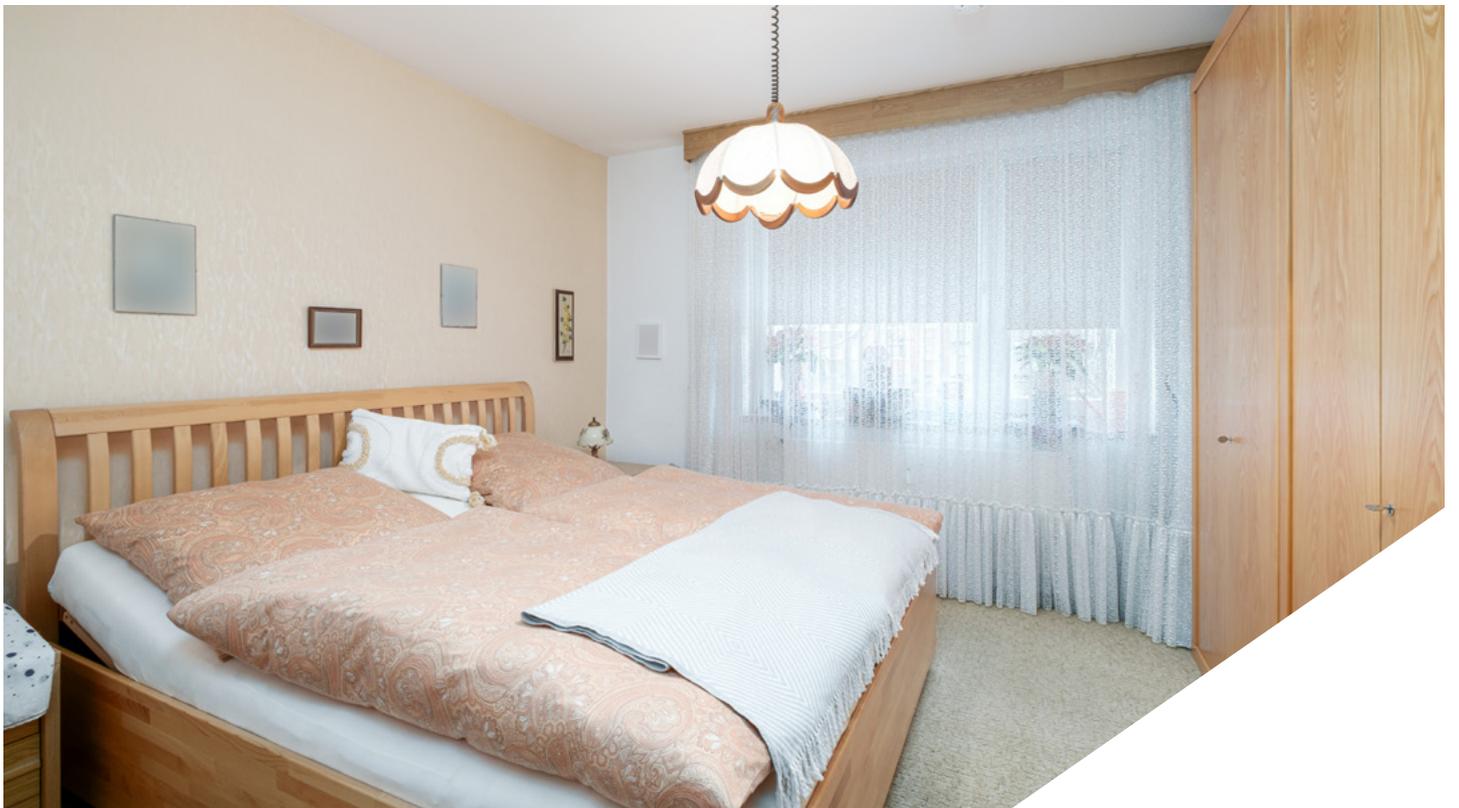
## HAUSGELD, KOSTEN, RÜCKLAGE

Das Hausgeld beträgt laut dem Wirtschaftsplan 2024 monatlich 459,93 EUR, darin enthalten sind 141,63 EUR Erhaltungsrücklage. Davon betragen die nicht umlagefähigen Kosten 36,68 EUR. Die aktuelle Miete beträgt 480 EUR, die Nebenkosten betragen 255,00 EUR. Die Gesamtrücklage betrug zum 31.12.2024 329.801,81 EUR, auf die Wohnung entfallen 3.649,55 EUR.









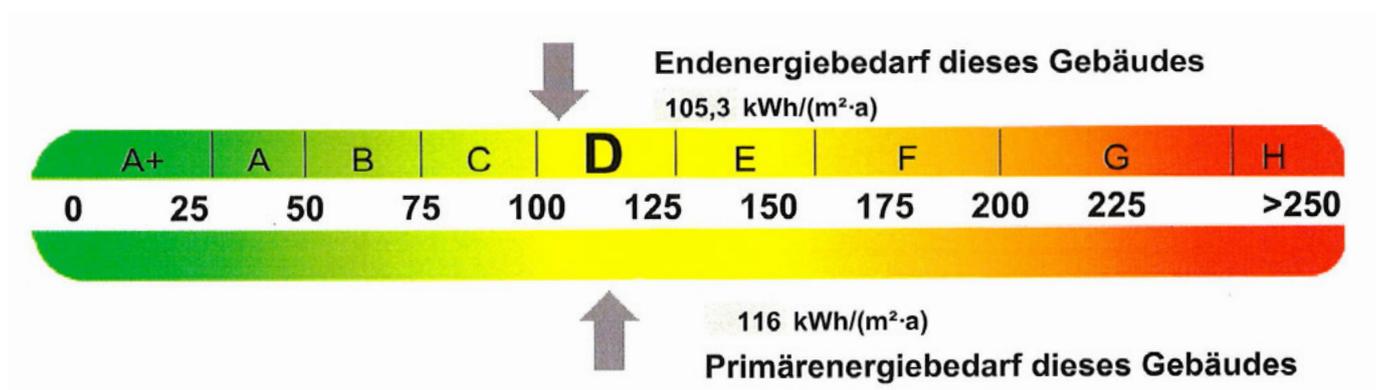
## LAGE

Der Stadtteil St.Lorenz/Buntekuh ist insgesamt sehr gut angeschlossen und verfügt über alle Einrichtungen der Nahversorgung, außerdem über Schulen, Kindergärten, Supermärkte und zahlreiche Arztpraxen.

Über die Autobahnen A1 und A20 besteht eine sehr gute Anbindung an die Naherholungsgebiete der Ostseeküste sowie an die Metropolregion Hamburg. In unmittelbarer Nähe liegen außerdem das gerade komplett sanierte Sportbad St.Lorenz, der Stadtteilpark Wiesental sowie das über die Grenzen Lübecks hinaus bekannte Einkaufsparadies Citti-Park.

## SANIERUNGSZUSTAND UND ENERGETIK

Das Haus wurde 1980 zum damals technischen Standard errichtet. Alle Gebäudebestandteile inkl. der Heizungsanlage und Elektrik sind ohne Mängel. 2024 wurde die Wärmeversorgung von Gaszentralheizung auf Fernwärme umgestellt. Bereits 2008 erfolgte eine umfassende Wärmedämmung der Außenfassade, so dass die Wohnung laut aktuellem Energieausweis einen Energieeffizienzwert von „D“ aufweist.



## FAZIT

In dieser Wohnung lässt sich komfortabel alt werden. Der Zustand ist sehr gepflegt. Wenn Sie eine gute Gelegenheit zum Invest suchen, werden Sie hier fündig!

Machen Sie sich selbst ein Bild und begeben Sie die Wohnung über diesen Link zum 3-D-Rundgang:

<https://finanzmakler-luebeck.de/panorama/schaluppenweg/>

Eine Wohnflächenberechnung und ein Energieausweis liegen vor. Alle finanzierungsrelevanten Daten und Unterlagen werden bereitgestellt.



## KONTAKTDATEN

CS Finanz GmbH & Co. KG  
Ratzeburger Allee 14a  
23564 Lübeck

FON: 0451-160 8450

[info@finanzmakler-luebeck.de](mailto:info@finanzmakler-luebeck.de)

**CS FINANZ**  
GmbH & Co. KG

## INFORMATION

Bei Abschluss eines Maklervertrags mit Provisionsvereinbarung über eine Eigentumswohnung mit beiden Kaufvertragsparteien (sog. „Doppeltätigkeit“) muss die Provisionshöhe für beide Seiten gleich sein. 2,25% Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.