



DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.

Vermietete 3-Zimmer Wohnung in Lübeck

Zukunftssichere Kapitalanlage – Wohnen mit Service



Diese vermietete 3-Zimmer-Wohnung in guter Wohnlage von Lübeck St. Lorenz Süd bietet stabile Mieteinnahmen und eine sichere Kapitalanlage. Auf 73m² bietet die Wohnung eine wohnfreundliche Raumaufteilung mit Zugang zur Terrasse und dem Atrium. Die Wohnung befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand und eignet sich perfekt für Investoren, die auf stabile Renditen und langfristige Sicherheit setzen.

Wohnfläche	Ca. 73 m²
Zimmer	3
Mieteinnahmen/Jahr:	11.340 €
Kaufpreis:	262.000 € zzgl. Courtage



DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.



Objektbeschreibung

Diese ca. 73 m² große und vermietete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer Seniorenwohnanlage, die von der Diakonie im Rahmen des Konzeptes „Wohnen mit Service“ betreut wird.

Die Wohnung bietet eine ideale Kombination aus Komfort, Barrierefreiheit und einer durchdachten Raumaufteilung, die eine selbständige Lebensführung auch im Alter unterstützt. Diese Zielsetzung ist flankiert durch ein integriertes Hausnotrufsystem.

Die Wohnung empfängt Sie mit einem übersichtlichen Flur, von dem aus der großzügige Abstellraum, das Badezimmer mit bodentiefer Dusche und das Schlafzimmer erreichbar sind. Die geräumige & moderne Küche bietet genügend Platz für einen zusätzlichen Essbereich. Der angrenzende Wohn- und Essbereich beeindruckt durch seine Offenheit und den direkten Zugang zur Terrasse. Ein besonderes Highlight ist das Atrium, der den angrenzenden Bewohnern als gemeinschaftlicher Rückzugsort dient.

Die Immobilie befindet sich in St. Lorenz Süd, einer guten Wohnlage in Lübeck. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und öffentliche Verkehrsanbindungen sind schnell erreichbar. Gleichzeitig sorgt die ruhige Lage für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der gepflegte Zustand, die außergewöhnliche Gestaltung der Wohnanlage sowie das „Wohnen mit Service“ garantieren eine langfristige Wohnzufriedenheit sowie eine Vermeidung von Leerbestand – ein entscheidender Vorteil für Kapitalanleger, die auf Wertbeständigkeit setzen.



DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.

Wohnen mit Service

Sicherheit & Selbstbestimmung im Alter

Es ist das Ziel des betreuten Wohnkonzepts "Wohnen mit Service" der Diakonie Nordnordost GmbH zu den auf die Bedürfnisse von Senioren zugeschnittenen Wohnraum ein sicheres und selbstbestimmtes Wohnen mit professioneller Unterstützung nach individuellem Bedarf anzubieten.

- ✓ **Hausnotrufsystem:** 24-stündige Erreichbarkeit
- ✓ **Individuelle Unterstützung:** Ambulante Pflege nach Bedarf direkt in der Wohnung
- ✓ **Selbstbestimmtes Wohnen:** Eigenständigkeit mit zusätzlicher Sicherheit
- ✓ **Gemeinschaft & Seelsorge:** Gemeinsame Aktivitäten und menschliche Nähe
- ✓ **Professionelle Betreuung:** Fachkundige und liebevolle Unterstützung im Alltag

Außerdem steht in der Wohnanlage ein Gemeinschaftsraum mit Küche für private und gemeinschaftliche Aktivitäten zur Verfügung.

Diese Kombination aus privatem Wohnen und bedarfsgerechter Unterstützung macht die Wohnung besonders attraktiv – sowohl für die jetzigen Bewohner als auch für Kapitalanleger, die in eine zukunftssichere Immobilie investieren möchten.



DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.

Eingangsbereich

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlicher Flur. Direkt Links angrenzend befindet sich ein praktischer Abstellraum, der idealen Stauraum für Haushaltsutensilien bietet. Eine Tür weiter befindet sich das Badezimmer mit einer ebenerdigen Dusche. Gegenüber befindet sich das Schlafzimmer mit ausreichend Platz und einem ruhigen Blick in den Atrium-Innenhof.



Eingangsbereich



Abstellraum



Badezimmer



Schlafzimmer



DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.

Küche & Atrium

Vom Flur aus gelangen Sie in die gut ausgestattete Küche, die über genügend Platz für einen gemütlichen Essbereich verfügt. Direkt angrenzend befindet sich das lichtdurchflutete Atrium, welches den angrenzenden Bewohnern eine geschützte Ruheoase bietet.



Essbereich - Küche



Küche



Tür zum Atrium



Wohnungsblick vom Innenhof



DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.

Wohn- & Esszimmer

Das Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Dank großzügigen Fensterflächen ist der Raum lichtdurchflutet und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Die offene Gestaltung sorgt für ein großzügiges Raumgefühl und ermöglicht einen direkten Zugang zur Terrasse.



Durchgang zum WZ



Ansicht Wohnzimmer



Ansicht Esszimmer



Durchgang zur Terrasse



DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.

Nutzfläche

Die schöne Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt zum Entspannen an der frischen Luft ein - mit Blick ins Grüne. Der gesonderte Kellerraum bietet zusätzliche Nutzfläche



Kellerraum



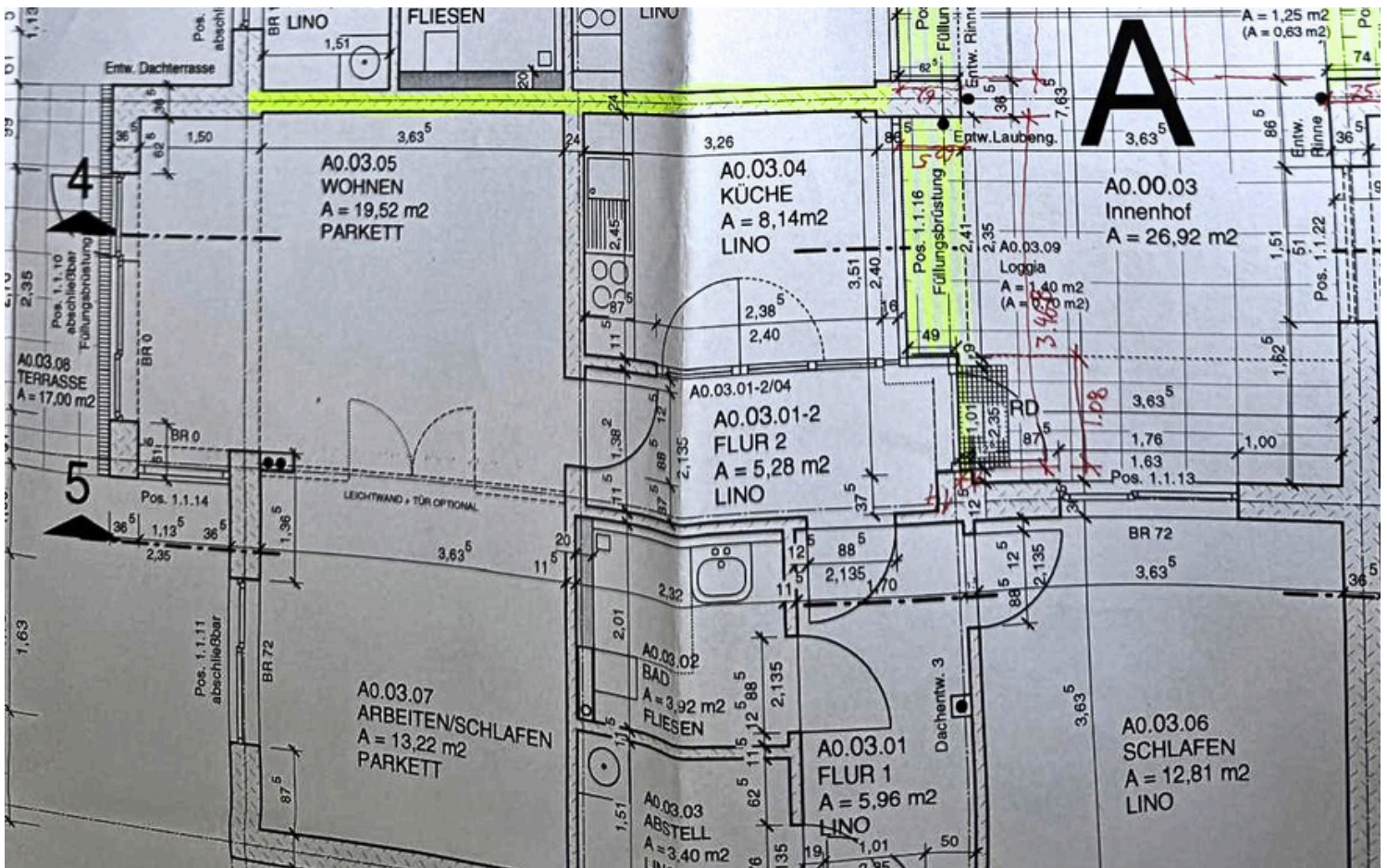
Ansicht auf Terrasse



DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.

Grundriss



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

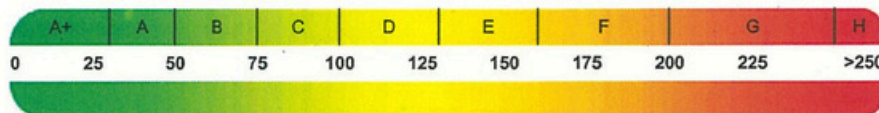
Registriernummer:

SH-2023-004529599

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

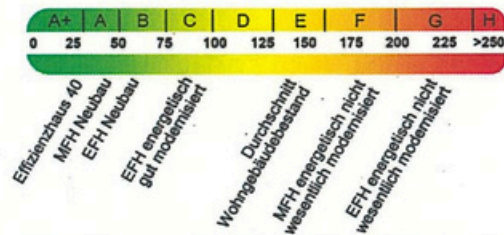
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe:	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes...

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

SH-2023-004529599

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Dämmung 18 cm WLG 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Stadie Architekten PartGmbH
i.A. der Stadtwerke Lübeck Energie GmbH, 23560 Lübeck

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises