

Exposé

Erdgeschosswohnung in Lübeck

Kapitalanlage mit WG-Konzept in Lübeck (Moisling)



Objekt-Nr. OM-446832

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **140.000 €**

Moislinger Mühlenweg 21
23560 Lübeck
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	15	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	56,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	331 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte und kürzlich modernisierte möblierte Eigentumswohnung im Lübecker Stadtteil Moisling auf Eigenland. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 55,03 m² und wurde gezielt für ein möbliertes WG-Konzept mit drei Bewohnern optimiert.

Die durchdachte Grundrissaufteilung umfasst drei separat nutzbare Zimmer (ca. 8,90 m², 9,64 m² und 14,27 m²), eine funktionale Küche (ca. 6,64 m²), ein Badezimmer (ca. 3,98 m²), zwei Flurbereiche sowie eine Loggia.

Vor dem Einzug der aktuellen Mieter (April) wurde die Wohnung umfassend renoviert und entsprechend den Anforderungen einer Wohngemeinschaft neu strukturiert. Dadurch ergibt sich eine sofort nutzbare und bereits etablierte Vermietungssituation.

Ausstattung & Highlights

- Optimierter Grundriss für 3-Zimmer-WG
- Frisch renoviert vor Erstbezug durch aktuelle Mieter
- Helle Räume mit effizienter Flächenaufteilung
- Loggia als zusätzlicher Aufenthaltsbereich
- Funktionale Küche und kompaktes Bad
- Kellerabteil zur Wohnung gehörig
- Gemeinschaftliche Waschküche im Haus (Nutzung gegen Entgelt)
- Sofortige Einnahmen durch bestehende Vermietung

Mietkonzept & Rendite

Die Wohnung wird aktuell als WG mit drei Zimmern vermietet:

- Pauschalmitte: 500 € pro Zimmer
- Gesamtmiete (warm): 1.500 € monatlich
- Netto-Kaltmiete: ca. 1.200 € monatlich

Attraktive Renditekennzahlen:

- Jahresnettokaltmiete: 14.400 €
- Kaufpreis: 140.000 €
- Netto-Mietrendite: ca. 12,86 % p.a.

Hausgeld:

- Monatlich: 330,69 €
- Davon Erhaltungsrücklage: 47,88 €

Damit bietet die Immobilie eine überdurchschnittlich hohe Rendite im aktuellen Marktumfeld und eignet sich ideal für renditeorientierte Kapitalanleger.

Das vorliegende WG-Konzept bietet eine krisensichere Vermietungsstrategie:

- Sehr hohe Nachfrage nach studentischem Wohnraum
- Bewährtes WG-Konzept mit optimaler Zimmeraufteilung
- Stabile und nachhaltige Vermietbarkeit

- Attraktive Zielgruppe mit kontinuierlichem Nachfragedruck
- Flexibilität bei Mieterwechseln durch Einzelzimmervermietung

Fazit

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf sofortige Einnahmen, ein erprobtes Vermietungskonzept und eine langfristig stabile Nachfrage setzen.

Die Wohnung ist ideal geeignet als pflegeleichte und renditestarke Kapitalanlage mit klarer Positionierung im Markt.

Ausstattung

Zusätzlich befindet sich im Flurbereich ein großer Einbauschränk, der großen Stauraum bietet.

Die Möbel gehen auf den Käufer kostenfrei über.

Fußboden:

Teppichboden, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Dieses Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Bei der textlichen Ausarbeitung kam unterstützend künstliche Intelligenz (KI) zum Einsatz, um die Inhalte sprachlich ansprechend aufzubereiten. Die inhaltlichen Angaben basieren auf den vom Eigentümer bereitgestellten Informationen und wurden nach bestem Wissen geprüft.

Alle Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Irrtümer, Auslassungen, Zwischenverkauf sowie Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben wird nicht übernommen.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Moisling in Lübeck. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und eine schnelle Anbindung an die Lübecker Innenstadt aus. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Lübeck gilt als klassischer Studentenstandort mit enormem Potenzial. Die Kombination aus Hochschulen, wachsender Nachfrage und begrenztem Wohnraumangebot sorgt für eine stets sehr gute bis ausgezeichnete Vermietbarkeit – insbesondere bei durchdachten WG-Konzepten im bezahlbaren Segment.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

