

# Exposé

## Villa in Lübz

### Gepflegte Stadtvilla mit Gewerbe



Objekt-Nr. OM-460121

#### Villa

Verkauf: **790.000 €**

Ansprechpartner:  
André Martens

Bahnhofstraße 2  
19386 Lübz  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.108,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	179,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	235,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Denkmalgeschütztes Rendite-Juwel in Lübz: Kernsanierte Stadtvilla + Praxis-Nebengebäude mit enormem Ausbaupotenzial (Provisionsfrei)

### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein exklusives, fortlaufend modernisiertes Immobilien-Ensemble in zentraler Bestlage der charmanten Eldestadt Lübz (19386). Das großzügige Grundstück umfasst eine freistehende, unterkellerte Stadtvilla (Baujahr 1900) mit zwei Wohneinheiten sowie ein massives, zweistöckiges Nebengebäude, das erfolgreich als Praxis genutzt wird.

Der Denkmal- & Sanierungsvorteil: Das Hauptgebäude steht unter Denkmalschutz. Das bedeutet für den Käufer:

Energieausweis-Befreiung: Es besteht gesetzlich keine Pflicht zur Vorlage.

Steuerliche Privilegien: Hohe Abschreibungsmöglichkeiten (Denkmal-AfA) für künftige Maßnahmen.

Kein Sanierungsstau: Das Ensemble wurde zwischen 1993 und 1997 kernsaniert und seitdem fortlaufend aufwändig modernisiert (zuletzt umfassende Erneuerungen von 2019 bis 2022).

### Aufteilung & Ausstattung im Detail

#### 1. Freistehende Stadtvilla (Bezugsfrei nach Absprache)

Bauweise: Massives Mauerwerk mit gepflegter weißer Putzfassade (2021 komplett frisch gestrichen)

Erdgeschoss (ca. 86 m<sup>2</sup>): Stilvolles Treppenhaus, lichtdurchflutetes Wohnzimmer, geräumige Küche, Gästezimmer, großes Schlafzimmer und ein Duschbad. Im Mai 2022 wurde zusätzlich ein neues Gäste-WC installiert.

Obergeschoss: Identischer, großzügiger Schnitt mit einem absoluten Highlight: ein zusätzlicher Raum mit einem wunderschönen, weiten Erker-Blick auf die Umgebung.

Komfort & Zustand: Beide Einheiten erhielten im August 2019 neue Einbauküchen. Die Beheizung erfolgt über eine neue Gasbrennwerttherme (Einbau Oktober 2022). Zudem verfügt die Villa über 2 Terrassen und Glassichtschutzzaun (2022).

Keller: Voll unterkellert

Dachgeschoss: Bietet zusätzliche, wertvolle Ausbaureserve!

#### 2. Nebengebäude (Gewerbliche Praxis & Ausbaureserve)

Bestand: Massives Mauerwerk mit weißer Putzfassade, eine moderne Praxis über zwei Etagen. Langfristig und stabil vermietet für 21.996 € Kaltmiete pro Jahr.

Zustand & Technik: Beheizt durch eine eigene, neue Gasbrennwerttherme mit integriertem Warmwasserspeicher (Dezember 2021). Im Jahr 2022 wurden im Sportraum der Praxis die Fenster und Türen komplett ausgetauscht, Fußbodenheizung inklusive Dämmung und Estricheinbau verlegt sowie neuer Vinylboden eingebracht. Über eine neue Metalltreppe gelangt man zum 2. OG über dem Sportraum.

Der Rendite-Turbo: Das Dachgeschoss ist bereits zur Hälfte ausgebaut (inkl. Räumen und einer Wohnküche). Die andere Hälfte verfügt über eine enorme Ausbaureserve.

#### 3. Außenanlage & Parken

Direkt auf dem Grundstück stehen 1 Garage sowie 5 Freiplätze (Stellplätze) zur Verfügung – ein unschätzbare Vorteil für Patienten der Praxis und die Mieter der Villa.

### Wirtschaftlichkeits-Check

Kaufpreis (Richtwert): 790.000 € (Verhandlungsbasis / Gegenangebote möglich)

Ist-Miete (Praxis): 21.996 € p.a.

Soll-Miete (Villa): ca. 16.800 € p.a. (konservativ kalkuliert bei 2x 700 € mtl.)

Gesamteinnahmen (Soll): 38.796 € p.a.

Bruttorendite: ca. 4,91 % (bereits im aktuellen Zustand – durch den weiteren Ausbau des Dachgeschosses im Nebengebäude und der Villa extrem steigerungsfähig!)

Sofortiger Cashflow: Gesicherte Gewerbemieteinnahmen im Nebengebäude.

Flexibler Verkauf: Wir sind offen für Ihre schriftlichen Kaufangebote.

Kontakt & Angebotsabgabe

Der Verkauf erfolgt von privat. Bei ernsthaftem Interesse freuen wir uns über Ihre Nachricht unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Bitte übermitteln Sie uns nach einer ersten Prüfung gern auch direkt Ihr schriftliches Kaufangebot.

Besichtigungstermine werden nach Absprache vergeben. Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht.

## Ausstattung

Infrastruktur: Voll erschlossen (Strom, öffentliche Wasserversorgung, Kanalisation, Kabel-Sat-TV, Telefon, schnelles DSL) sowie Glasfaser liegt bereits bis ans Grundstück.

Ihre Highlights auf einen Blick

Provisionsfrei: Direkter Erwerb von Privat (Sie sparen ca. 28.000 € Maklergebühren).

Top-Modernisiert: Neue Heizthermen (2021/2022), neue Fenster, frische Fassade (2021), modernisierte Böden und Küchen.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

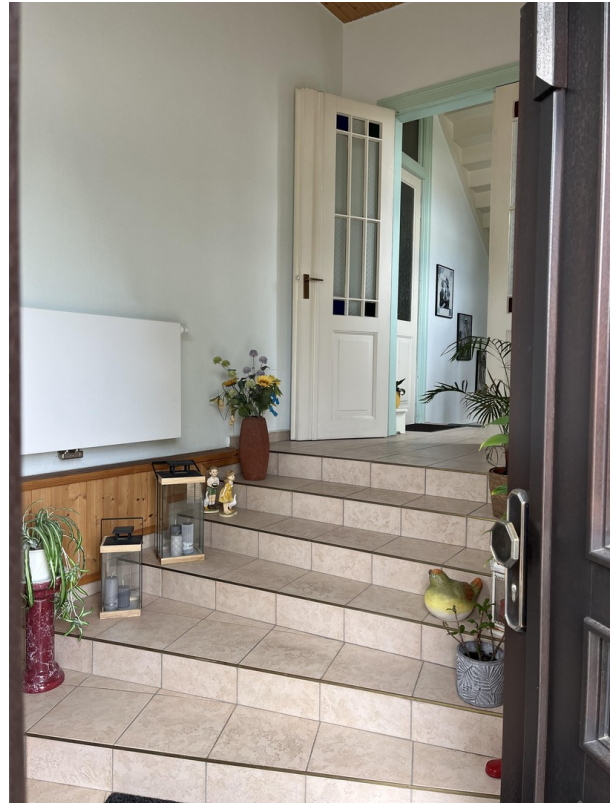
Lage: 19386 Lübz

Zentrale Lage in der Eldestadt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte und Schulen sind fußläufig erreichbar. Die Region besticht durch hohen Freizeitwert (Wasserstraßen, Natur) und eine gute Anbindung nach Schwerin sowie zu den Autobahnen A19 und A24.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



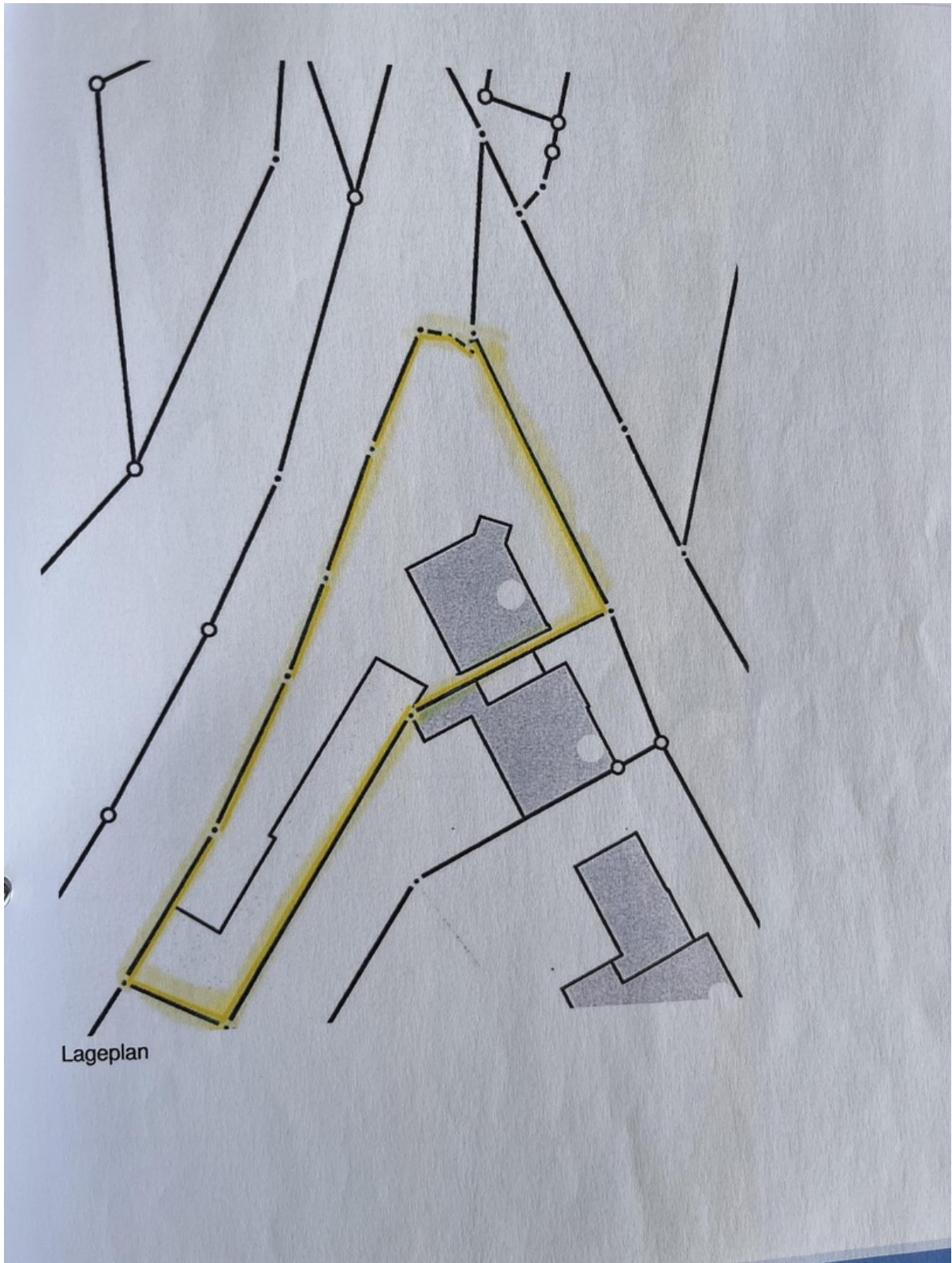
# Exposé - Galerie



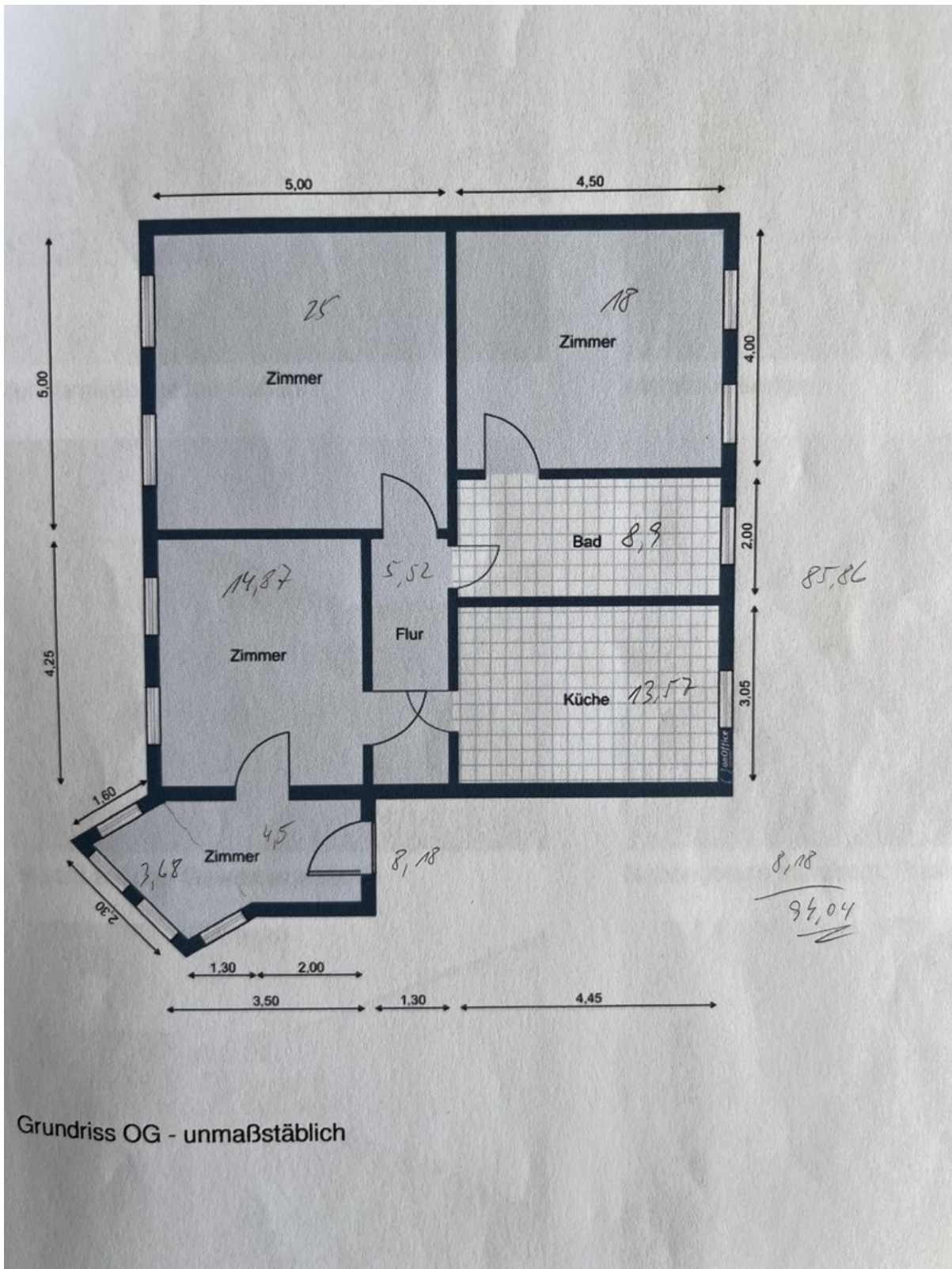
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG - unmaßstäblich

# Exposé - Grundrisse



85,86 m<sup>2</sup>

Grundriss EG - unmaßstäblich

# Exposé - Grundrisse

