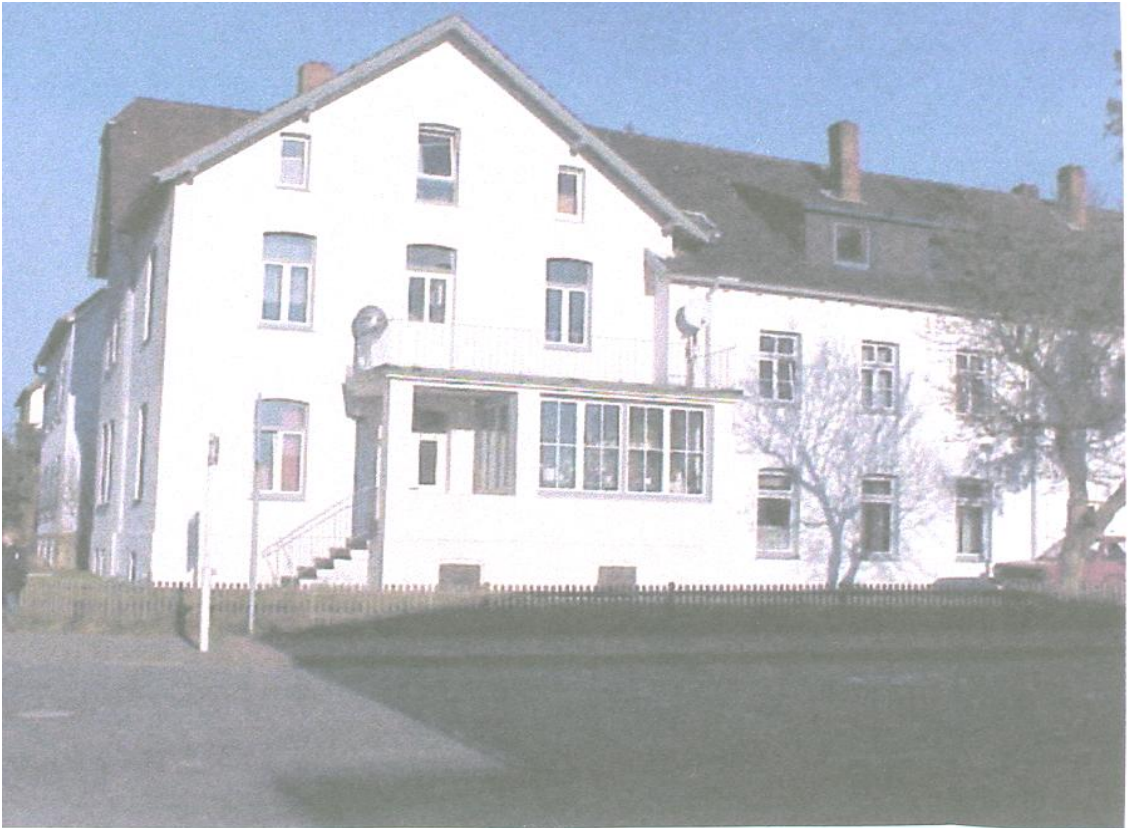


„Haus Baule“ in Lemgo



Zentrumsnah in der Alten Hansestadt,
hier werden Sie gesehen!

Die Geschichte des Hauses „Baule“

- Das Gebäude wurde 1939 fertiggestellt. Es entstand in drei Abschnitten und diente dem in der Alten Hansestadt unvergessenen Kapellmeister Karl Baule als Musikschule für bis zu 60 junge auszubildende Musiker.
- Im Jahre 1974 wurde es in einer Privatinitiative von dem bekannten Innenarchitekt Friedrich-Wilhelm Möller und seiner Frau Gisela zu einem Studentenwohnheim unter großem Aufwand saniert. Bis zu 35 Studenten bewohnten die in der Presse hochgelobte Einrichtung.
- Ein Investor übernahm das Haus im Jahre 1985, renovierte es insbesondere unter Energieaspekten und schloß das Haus am Fernwärmenetz der Stadtwerke Lemgo an. Es war weiterhin ein Studentenwohnheim.
- Seit 1996 ist dieses Haus in meinem Besitz. Es wird von einem Hausmeisterehepaar betreut und von derzeit bis zu 24 Studenten bewohnt. Anfallende Reparaturen werden zeitnah ausgeführt. Die Gesamtanierung wurde in zwei Schritte 2002 und 2009 mit einer neuen Möbellierung aller Zimmer und Bad und Küchen abgeschlossen.

Haus Baule in Zahlen

• Wohnflächen:

- Erdgeschoß: 211 qm
- Obergeschoß: 211 qm
- Dachgeschoß: 181 qm
- 33 Einzelzimmer sowie
- 2 Apartments und
- 2 Doppelzimmer

• Grundflächen:

- Grundstück: 1.100 qm
- Bodenpreis: 150,- €
(Richtwertkarte v. 2009)

• Ertragswerte:

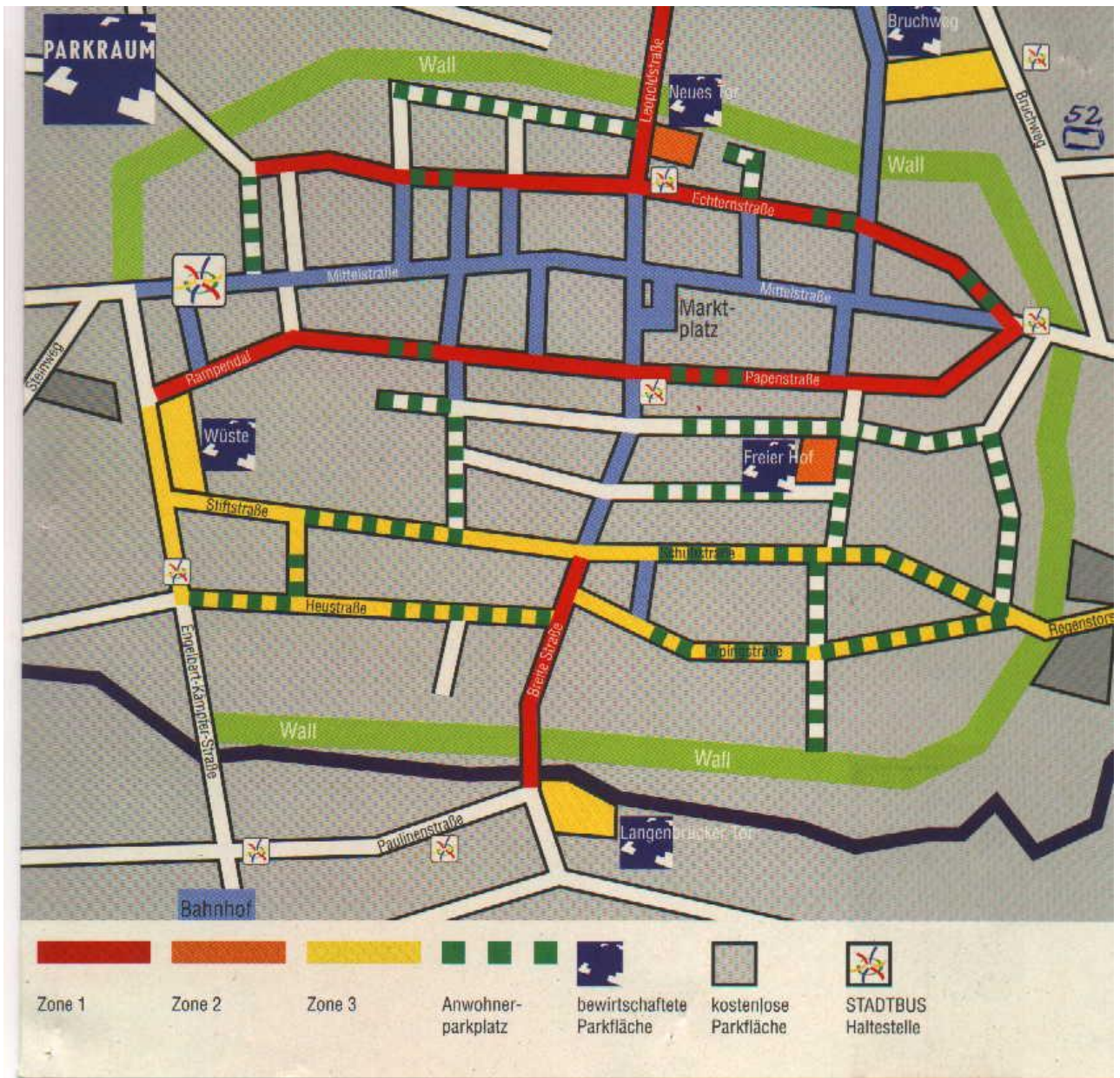
- Nettomieten, nach
Renovierung des
Vorderhaus 2009:
50.000,- €
- Risikokosten -16% d.h.
42.000,00 € Reinertrag
- Bodenwert: 165 T€
- Verkehrswert: 550 T€

• Investitionen:

- 2002 ca: 80.000,- € in
Mittel- und Hinterhaus
- 2009 ca: 26.000,- ins
Vorderhaus

• Struktur:

- Zwei Treppenhäuser
unterteilen Vorder-
Mittel- und Hinterhaus.
- Bei drei Etagen ergeben
sich 9 Wohnsegmente.
- Vorder- und Hinterhaus
sind voll Unterkellert.
- 12 PKW Stellplätze
- Alle Zimmer haben
SAT-TV Anschluss,
EDV-LAN Vernetzung
- Alle 9 Wohnsegmente
haben Bäder und
Kücheneinrichtung.
- Alle Zimmer sind
möbelliert.



Wohnstadt Lemgo und die Lage des Hauses „Baule“ (Rechts oben: Nr.52)

Übersicht Verkehrsanbindung



Alte Hansestadt Lemgo
und ihr überregional beachtetes Stadtbussystem
Lage des Hauses: B52

Zum Standort des Haus Baule:

Soziales Umfeld:

- Am Fuße des Spiegelberg, einer erstklassigen Wohnlage.
- In unmittelbarer Nähe zur Anlage „Service-wohnen“
- Angrenzend an das Wohnparadies „Wiesengrund“

Sport u. Freizeit:

- Schul- und Breitensporteinrichtungen im Umkreis von 100m
- 200m zur Wallanlage, dem Grüngürtel der Stadt
- Wenige 100m bis zum Freibad mit Hallenbad EauLe und Sauna

Einkauf:

- Wenige 100m zur Innenstadt Fußgängerzone.
- 100 -200 Meter zu den Märkten „Edeka“ mit Bäckerei und Fleischabteilung sowie „Aldi“ und „Netto“
- Wenige 100m zur Post

Schulen:

- Wenige Meter zur Grund- Real- und Gesamtschule, sowie zum Kindergarten.

Ärztliche Versorgung:

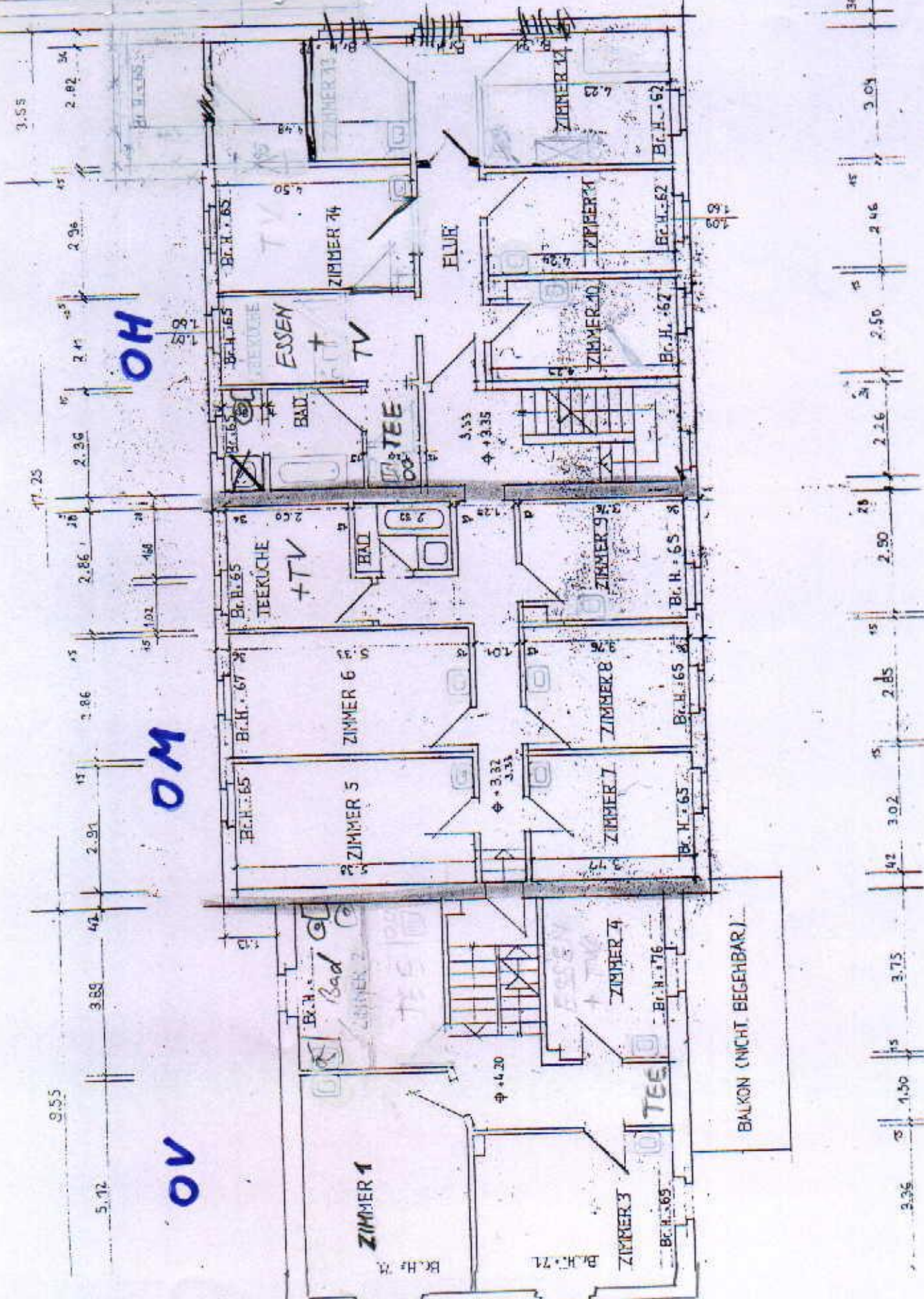
- Angrenzend am Haus Baule befinden sich ein Physiotherapeut , eine Chirurgische Praxis, sowie ein Heilpraktiker
- Internisten und praktische Ärzte in wenigen Gehminuten.
- Wenige 100 m zum Klinikum Lippe, sowie zum Seniorenwohnheim „St. Loyen“

Immissionen:

- Verkehrslärm gemäß einer Kleinstadt.
- Keinerlei Geruchsbelästigung
- Keine bekannten Elektrosmogs
- Die Nähe zum Stadtwald und zur bewaldeten Wallanlage machen sich positiv bemerkbar.

Verkehrsanbindung:

- Der Stadtbus hält ca. 100m von der Tür des Hauses.
- Längsseitig direkt an einer Fahrradstraße, mit der Front zum Inneren Stadtring.



Obergerd.

OH

OM

OV

BALKON (NICHT BEGEBBAR)



D-Vorderhaus

170,- €	K
170,- €	B



D-Hinterhaus

B	K	100,- €	100,- €
90,- €		100,- €	100,- €

Hausmeisterwohnung
Nettomiete: 300,-€

O-Vorderhaus

180,- €	155,- €
160,- €	B

O-Mittelhaus

140,- €	140,- €	K	B
120,- €	120,- €	120,- €	

O-Hinterhaus

B	K	Doppelzim. 85,- € pro Person= 170,- €	
110,- €		110,- €	130,- €

E-Vorderhaus

180,- €	B
155,- €	K

E-Mittelhaus

Doppelzim. 85,- € pro Person= 170,- €	115,- €	B
115,- €	K	115,- €

E-Hinterhaus

B	110,- €	Seminar
105,- € derzeit Büro		120,- € K

Wertermittlung

Der Bodenwert nach BORIS/NRW10/2009 beträgt 150,00€

Total: 165.000,00 €

Der Liegenschaftszins 5% entspricht: 8.250,00 €

Die Nettomieteinnahmen (seit 2009) 48.840,00 € ohne Betriebskosten.

An Risikokosten werden 16% angesetzt -7.874,40 €

Der Reinertrag beträgt danach 41.025,60 €

Bei einer Restnutzungsdauer bei 5,5% von 25 Jahren beträgt der Multiplikator 13,41 fach (Nach Bundesanzeiger v. 10/09)

Subtotal = 550.153,30 €

Renovierungskosten* z.B. an Möbel oder Fenster werden 30.000,00 € vorsichtshalber angesetzt. Bleibt 520.153,30 €

Nach dem Aufschlag des Liegenschaftszins ergibt sich ein Verkaufspreis von:

528.403,30 €**

Kalkulation nach einer Empfehlung von Sachverständigen für Immobilienbewertung. (Raimund Wurzel)

* Hier ist eine Solaranlage denkbar auf über 120qm, da das Gebäude exakt nach Süden ausgerichtet ist.

** Der Grund für den Verkauf ist altersbedingt.