

Lübeck - Innenstadt

Historisches Flair trifft moderne Vermietbarkeit – Mehrfamilienhaus Lübeck

Objektnummer: 25471031



KAUFPREIS: 1.020.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 363 m² • GRUNDSTÜCK: 127 m²



- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner



Auf einen Blick

| Objektnummer | 25471031 |
|--------------|------------------------|
| Wohnfläche | ca. 363 m ² |
| Dachform | Satteldach |
| Baujahr | 1900 |

| Kaufpreis | 1.020.000 EUR |
|--------------------|---|
| Haus | Mehrfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Gewerbefläche | ca. 90 m ² |
| Vermietbare Fläche | ca. 453 m² |
| | |



Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart | Zentralheizung |
|-------------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 12.11.2035 |
| Befeuerung | Gas |

| Energieausweis | VERBRAUCH |
|--------------------------------|----------------|
| Endenergie- verbrauch | 121.98 kWh/m²a |
| Energie- Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 1900 |
| | |

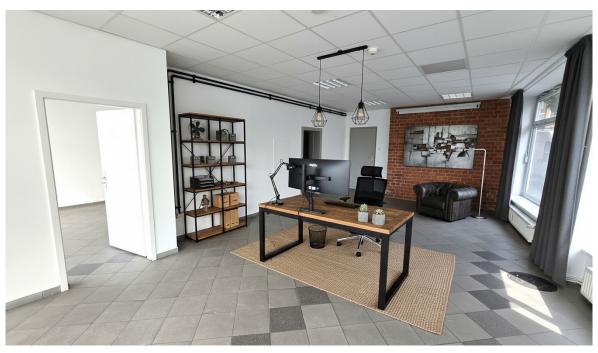




















Die Immobilie







Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 04522 - 76 56 97 0

Inhaberin: M&R Invest GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Sven Möllemann Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | commercial.kiel@von-poll.com















Ein erster Eindruck

Dieses ansprechende Mehrfamilienhaus in zentraler Lage der Hansestadt Lübeck überzeugt durch eine Kombination aus solider Bausubstanz, moderner Ausstattung und hervorragender Vermietbarkeit. Die acht Wohneinheiten verteilen sich auf eine gut nutzbare Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und sieben Wohnungen, die ein breites Mieterpublikum ansprechen und sich ideal für Kapitalanleger eignen.

Die Wohneinheiten verfügen über ein bis drei Zimmer und sprechen damit sowohl Singles und Paare als auch kleine Haushalte an. Alle Wohnungen überzeugen durch durchdachte Grundrisse, die eine optimale Raumnutzung ermöglichen, sowie durch helle, freundliche Wohnbereiche, die dank großer Fensterflächen viel Tageslicht bieten. Die angenehme Wohnatmosphäre macht das Objekt besonders attraktiv für Mieter, die modernen, urbanen Wohnkomfort schätzen.

In den vergangenen Jahren wurden die Wohnungen nach und nach modernisiert. Dazu zählen unter anderem neue Einbauküchen, modernisierte Bäder – teilweise mit ebenerdigen Duschen – sowie erneuerte Oberflächen in den Wohnbereichen. Diese Maßnahmen sorgen für einen zeitgemäßen Eindruck, eine langfristig stabile Vermietbarkeit und geringe zukünftige Investitionskosten.

Dank der zentralen Lage des Hauses sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell zu erreichen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Ärzte, Schulen und kulturelle Einrichtungen. Ebenso ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr hervorragend, sodass Bewohner schnell die Innenstadt, den Bahnhof oder weitere Stadtteile erreichen. Die Kombination aus Urbanität und guter Infrastruktur sorgt für eine dauerhaft hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Somit stellt dieses Mehrfamilienhaus eine zukunftssichere und wertstabile Kapitalanlage in einer beliebten, wachsenden und lebendigen Stadt dar. Die Kombination aus zeitgemäßen Wohnungen, zentraler Lage und flexibler Einheitenstruktur macht das Objekt sowohl wirtschaftlich attraktiv als auch langfristig interessant.



Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten, davon
- 1 Gewerbeeinheit im Erdgeschoss
- 7 Wohneinheiten
- Wohnungsgrößen: 1- bis 3-Zimmerwohnungen
- Durchdachte Grundrisse für optimale Raumnutzung
- Helle, freundliche Wohnräume dank großer Fensterflächen
- Wohnungen in den letzten Jahren umfassend modernisiert
- Neue Einbauküchen in den Wohneinheiten
- Modernisierte Bäder, teilweise mit ebenerdigen Duschen
- Gepflegte Allgemeinbereiche
- Zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur
- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Hohe und stabile Mietnachfrage durch urbanes Umfeld



Alles zum Standort

Die Fischergrube zählt zu den begehrten Adressen in der Lübecker Altstadt und liegt mitten im historischen Stadtkern, der zum UNESCO-Weltkulturerbe gehört. Die Lage verbindet urbanen Komfort mit dem besonderen Charme der mittelalterlichen Hansestadt.

Durch die unmittelbare Nähe zur Fußgängerzone, zum Rathaus, zur Obertrave und zur bekannten Königstraße profitieren Bewohner und Gewerbetreibende von kurzen Wegen zu Geschäften, Cafés, Restaurants, kulturellen Einrichtungen und Dienstleistern. Auch Ärzte, Apotheken und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Umgebung, und der Lübecker Hauptbahnhof ist schnell erreichbar. Für Autofahrer besteht eine gute Verbindung zu den Hauptverkehrsstraßen sowie zur A1.

Die Fischergrube vereint damit eine historisch geprägte, lebendige und zugleich äußerst praktische Innenstadtlage, die sowohl bei Mietern als auch bei Gewerbetreibenden eine dauerhaft hohe Nachfrage garantiert.



Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Möllemann

Johannisstraße 1a, 24306 Plön Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0 E-Mail: commercial.kiel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com