

Lübeck / Innenstadt - Innenstadt

# Altstadtjuwel in zentraler Lage

Objektnummer: 26091004



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 312 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26091004 - 23552 Lübeck / Innenstadt - Innenstadt**

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

**Objektnummer: 26091004 - 23552 Lübeck / Innenstadt - Innenstadt**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26091004</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.750.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 86 m<sup>2</sup></b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>14</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1200</b>	<b>Gewerbefläche</b>	<b>ca. 326 m<sup>2</sup></b>
		<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 412 m<sup>2</sup></b>

Objektnummer: 26091004 - 23552 Lübeck / Innenstadt - Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

**Objektnummer: 26091004 - 23552 Lübeck / Innenstadt - Innenstadt**

## Ein erster Eindruck

Dieses denkmalgeschützte Lübecker Altstadthaus stellt eine interessante Kapitalanlage für Investoren dar, die neben einer soliden Vermietung auch den besonderen Charakter historischer Immobilien zu schätzen wissen. Das Objekt ist vermietet und verfügt über eine gemischte Nutzung aus Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Ladenflächen mit guter Sichtbarkeit. Über das zentrale Treppenhaus gelangt man in den großzügigen und angenehm hellen Innenhof, der dem hinteren Gebäudeteil zugeordnet ist und dem Ensemble eine offene und ruhige Atmosphäre verleiht. Im ersten Obergeschoss befindet sich eine große Gewerbeeinheit, die derzeit als Bürofläche genutzt wird. Im Dachgeschoss liegen zwei Wohneinheiten, die beide gut vermietet sind und sich in gepflegtem Zustand befinden. Im Hinterhaus befindet sich zusätzlich eine großzügige Gewerbefläche über zwei Ebenen. Die Einheiten sind langfristig vermietet und grundsätzlich ist zu erwähnen, dass es in diesem Haus nur sehr selten einen Mieterwechsel in den vergangenen Jahren gab.

Ein Dachboden mit Abstellmöglichkeiten für die Mieter ist ebenfalls vorhanden. Die Gaszentralheizung befindet sich im Keller unter der linken Gewerbeeinheit; weitere Gebäudeteile sind nicht unterkellert.

Dieses historische Wohnhaus mit mittelalterlichem Ursprung besticht durch besondere Merkmale wie eine Nischenmalerei um 1500, die eine Einhornjagd darstellt. Diese sowie weitere denkmalgeschützte Ausstattungsdetails prägen den historischen Charakter des Hauses.

Im Laufe der Zeit wurden regelmäßig Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an Küchen und Bädern durchgeführt, sodass sich die Einheiten in einem gepflegten Gesamtzustand befinden. Mit den aktuellen jährlichen Mieteinnahmen liegt das Objekt knapp über dem Faktor 21 und bietet damit eine interessante Kombination aus laufender Rendite und langfristigem Entwicklungspotenzial innerhalb eines seltenen denkmalgeschützten Altstadthauses.

Gerne stehen wir Ihnen für eine genauere Auflistung der Vermietung und eine Begehung der Immobilie zur Verfügung.

**Objektnummer: 26091004 - 23552 Lübeck / Innenstadt - Innenstadt**

## **Ausstattung und Details**

**Mieteinnahmen:**

**Mieteinnahmen pro Monat: 6.914,70 €**

**Mieteinnahmen pro Jahr: 82.976,40 €**

**Eine genaue Auflistung der Mieteinnahmen erhalten Sie gerne im nächsten Schritt von uns nach Erhalt des Immobilienexposés.**

**Objektnummer: 26091004 - 23552 Lübeck / Innenstadt - Innenstadt**

## **Alles zum Standort**

**Die Altstadtinsel ist das Kernstück Lübecks. Hier findet lebendiger Trubel zwischen historischem Weltkulturerbe statt. Historische Bauwerke prägen die vom Wasser umschlossene Innenstadt.**

**Beeindruckende Kirchen, kleine Altstadthäuschen mit Höfen und Gängen tragen zu der Beliebtheit der Innenstadt ebenso bei, wie die unzähligen Einkaufsmöglichkeiten, die zu einem gemütlichen Bummel durch die Stadt verleiten.**

**Schulen, Ärzte, Supermärkte, Restaurants, Cafés und auch Wochenmärkte sind auf der Altstadtinsel vorhanden.**

**Der Hauptbahnhof ist in ca. 10 Minuten zu erreichen, etliche Bushaltestellen sind in der näheren Umgebung vorhanden.**

**Objektnummer: 26091004 - 23552 Lübeck / Innenstadt - Innenstadt**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Thorsten Claus**

---

**Kronsforder Allee 27, 23560 Lübeck**

**Tel.: +49 451 - 70 98 835 0**

**E-Mail: [luebeck@von-poll.com](mailto:luebeck@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**