

Lübeck – Innenstadt

Historisches Flair trifft moderne Vermietbarkeit – Mehrfamilienhaus Lübeck

Objektnummer: 25471031



www.von-poll.com

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

Objektnummer: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

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

Objektnummer: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25471031	Kaufpreis	1.020.000 EUR
Wohnfläche	ca. 363 m²	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1950	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 90 m²
		Vermietbare Fläche	ca. 453 m²

Objektnummer: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	121.98 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.11.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Die Immobilie



VON POLL COMMERCIAL®

**EINBLICKE HINTER DIE KULISSEN
UNSER NEUER BLOG IST ONLINE!**

🔍 **Hausanschlüsse** –
oft unterschätzt, aber essenziell!! 🏠

Ob Strom, Wasser, Abwasser oder Gas –
Hausanschlüsse sind die unsichtbare Basis
jeder Immobilie, und ihre Bedeutung wird
häufig unterschätzt.

Unser neuester **Blogbeitrag** zeigt:

- Warum korrekte Anschlüsse bei der
Planung & Nutzung **entscheidend** sind
- Welche **Kostenfallen** bei
Anschlussarbeiten lauern
- Worauf Bauherren, Käufer und
Investoren unbedingt **achten** sollten
- Praktische **Tipps**, wie man
Anschlussprobleme früh vermeiden
kann

➡ Mehr erfahren: Den Link zum
Blog findet Ihr in der Bio!!!



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 Mölleman
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

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

Objektnummer: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

**Eine ausgezeichnete Wahl:
VON POLL IMMOBILIEN.**

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2021
Top-Makler Kiel
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IFR Institut
18 TEST: 5.000 Makler
GEHT: 80% 10/23

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhielten die Testsieger-Gal-
lei. Von 48 Immobilien-
maklern in Deutschland
Ausgabe 9/2024
★★★★★

MONEY
TEST
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT
FOODSICHT/DEUTSCHLANDTESTIDE

F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2025
fai.net/beste-immobilienmakler-services

VON POLL IMMOBILIEN
Beste Serviceleistungen
2023
★★★★★
Von 2023
Im Jahr der
Immobilienmakler in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
100%

DEUTSCHLAND TEST
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIXAI
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOODSICHT/DEUTSCHLANDTESTIDE

www.von-poll.com

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEWERBEIMMOBILIEN | BAUTRÄGER

VON POLL COMMERCIAL

Wenn Sie in Kiel und Schleswig-Holstein auf der Suche nach Mehrfamilienhäusern, Kapitalanlagen oder einer Gewerbeimmobilie sind, wenden Sie sich gern an Ihr VON POLL COMMERCIAL Team in Kiel, um die richtige Immobilie zu finden, die Ihren Vorstellungen bestmöglich entspricht.

Als erfahrene Makler sind wir mit den regionalen Marktgegebenheiten in Schleswig-Holstein bestens vertraut und verfügen über langjährige Erfahrung in der erfolgreichen Immobilienvermittlung.

Als traditionsbewusstes und gleichermaßen innovatives Maklerunternehmen verfügt VON POLL IMMOBILIEN über exzellente lokale Marktkenntnisse sowie hervorragende Kontakte zu kaufkräftigen Interessenten, die in Kiel und Umgebung Immobilien zum Kauf oder zur Miete suchen.

Wenn Sie als Eigentümer kurz- oder mittelfristig den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie in Kiel und Umgebung oder in Schleswig-Holstein planen, ist Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team Kiel für Sie da, um den passenden Käufer für Ihr Haus oder Ihre Gewerbeimmobilie zu finden.

Mit den besten Grüßen

Ihr VON POLL COMMERCIAL Team Kiel

Folgen Sie uns auf
Instagram

Bewerten Sie uns!

www.von-poll.com

Objektnummer: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



VON POLL FINANCE

IHNEN GEFÄHRT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

www.vp-finance.de

Objektnummer: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

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.

Objektnummer: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

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

Objektnummer: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

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.

Objektnummer: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

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