

Lübeck - Innenstadt

# Investitionschance Lübeck: Vielseitige Wohn- und Gewerbeimmobilie mit Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26471006



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

**KAUFPREIS: 938.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 363 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 127 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26471006 - 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: 26471006 - 23552 Lübeck - Innenstadt**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26471006	Kaufpreis	938.500 EUR
Wohnfläche	ca. 363 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1950	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
		Gewerbefläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 453 m <sup>2</sup>

**Objektnummer: 26471006 - 23552 Lübeck - Innenstadt**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	121.98 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.11.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1950



Objektnummer: 26471006 - 23552 Lübeck - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26471006 - 23552 Lübeck - Innenstadt

## Die Immobilie





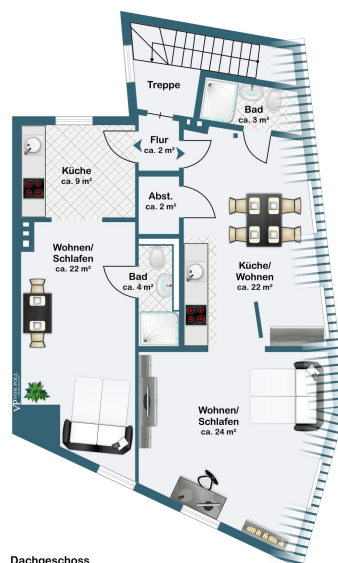
Objektnummer: 26471006 - 23552 Lübeck - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26471006 - 23552 Lübeck - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26471006 - 23552 Lübeck - Innenstadt

## 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](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)



Unser neuer  
**FINANZIERUNGSPARTNER**

**Wolfgang  
Staschull**

Ihr Ansprechpartner für die  
Immobilienfinanzierung von  
Mehrfamilienhäusern.



Individuelle  
Beratung



Top  
Konditionen



Professionelle  
Abwicklung



Objektnummer: 26471006 - 23552 Lübeck - Innenstadt

## Die Immobilie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App  
SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN, EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR



Laden im  
App Store

JETZT BEI  
Google Play




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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.



**Immobilien-  
bewertung –  
schnell und  
unverbindlich.**

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

Diese und mehr Antworten finden Sie auf VON POLL IMMOBILIEN Home.

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

Objektnummer: 26471006 - 23552 Lübeck - Innenstadt

## Die Immobilie

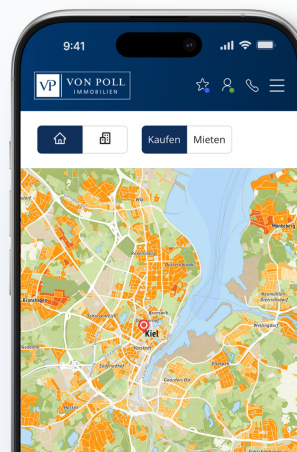
### Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner erfahren Sie es – und vieles mehr.



### Was ist Ihre Lage wirklich wert?

Der Immobilien-Preisatlas macht es sichtbar.



Objektnummer: 26471006 - 23552 Lübeck - Innenstadt

## Die Immobilie

**Selbstständige/r  
Immobilienmakler/in**  
*(m/w/d) gesucht!*

COMMERCIAL BEREICH – SCHLESWIG-HOLSTEIN



Mehrfamilienhäuser   Kapitalanlagen   Gewerbeimmobilien   Neubauprojekte   Gewerbevermietung

- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein

**Jetzt bewerben!**

- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein



**VP VON POLL**  
COMMERCIAL  
KIEL



**Objektnummer: 26471006 - 23552 Lübeck - Innenstadt**

## Ein erster Eindruck

Diese helle und freundliche Wohn- und Gewerbeimmobilie im Herzen von Lübeck stellt eine attraktive Kapitalanlage mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial dar. Die zentrale Lage in einer gefragten Innenstadtlage bietet beste Voraussetzungen für eine dauerhaft hohe Vermietbarkeit und eine stabile Nachfrage sowohl im Wohn- als auch im Gewerbebereich. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentliche Verkehrsmittel sowie die Lübecker Innenstadt befinden sich in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die Attraktivität des Standorts.

Die Immobilie überzeugt durch durchdachte und marktgerechte Grundrisse, die unterschiedliche Mieterzielgruppen ansprechen und somit das Leerstandsrisiko deutlich reduzieren. Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbefläche mit ca. 90,00 m<sup>2</sup>, die sich ideal für Dienstleistungs- oder Einzelhandelskonzepte eignet. In den oberen Etagen verteilen sich die Wohneinheiten mit einer ausgewogenen Mischung aus kleineren und größeren Wohnungen. Im ersten Obergeschoss stehen eine ca. 28,00 m<sup>2</sup> große Wohnung sowie eine ca. 65,00 m<sup>2</sup> große Einheit zur Verfügung. Das zweite Obergeschoss weist dieselbe Struktur mit weiteren ca. 28,00 m<sup>2</sup> und ca. 65,00 m<sup>2</sup> großen Wohnungen auf. Im dritten Obergeschoss befindet sich eine großzügige Wohnung mit ca. 93,00 m<sup>2</sup>. Das Dachgeschoss rundet das Angebot mit zwei weiteren Wohneinheiten von ca. 54,00 m<sup>2</sup> und ca. 30,00 m<sup>2</sup> ab.

Die Vielfalt der Wohnungsgrößen ermöglicht eine sehr gute und langfristige Vermietbarkeit, da sowohl Singles, Paare als auch Familien angesprochen werden. Kleinere Apartments sind besonders gefragt, während die größeren Wohnungen zusätzlichen Wohnkomfort bieten. In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie laufend modernisiert. Erneuerte Fenster, moderne Bodenbeläge sowie zeitgemäße Küchen sorgen für ein angenehmes Wohnambiente und sichern einen zeitgemäßen

Ausstattungsstandard.

Ein weiterer wesentlicher Vorteil dieser Immobilie liegt im Entwicklungspotenzial der Mieten. Das derzeitige Mietniveau bietet Spielraum für Anpassungen im Rahmen von Neuvermietungen oder weiterer wertsteigernder Maßnahmen. Dadurch eröffnet sich für Kapitalanleger die Möglichkeit, die Rendite nachhaltig zu erhöhen und den Wert der Immobilie langfristig zu steigern.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Wohn- und Gewerbeimmobilie in zentraler Lage von Lübeck, die durch ihre helle und freundliche Ausstrahlung, gute Grundrisse, laufende Modernisierungen sowie entwickelbare Mieten überzeugt und eine solide Investitionsmöglichkeit in einem stabilen Marktumfeld darstellt.

**Objektnummer: 26471006 - 23552 Lübeck - Innenstadt**

## Ausstattung und Details

- Zentrale Lage im Herzen von Lübeck – fußläufig zu Einkauf, Gastronomie und Nahverkehr
- Helle und freundliche Wohnungen mit modernen Grundrissen
- Vielseitige Wohnungsgrößen für Singles, Paare und Familien:
- Gewerbefläche EG: ca. 90 m<sup>2</sup>
- 1. OG: ca. 28 m<sup>2</sup> & 65 m<sup>2</sup>
- 2. OG: ca. 28 m<sup>2</sup> & 65 m<sup>2</sup>
- 3. OG: ca. 93 m<sup>2</sup>
- DG: ca. 54 m<sup>2</sup> & 30 m<sup>2</sup>
- Laufend modernisiert: Fenster, Bodenbeläge, Küchen
- Sehr gute Vermietbarkeit durch funktionale Raumaufteilung
- Entwicklungspotenzial bei den Mieten – Rendite steigerbar
- Attraktive Kapitalanlage in einem stabilen und gefragten Markt

**Objektnummer: 26471006 - 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: 26471006 - 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 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 vorbehalten 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: 26471006 - 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](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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