

Lübeck – Innenstadt

## Le charme historique allié au potentiel locatif moderne – Immeuble d'appartements à Lübeck

**CODE DU BIEN: 25471031**



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

**PRIX D'ACHAT: 1.020.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 363 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 127 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25471031	Prix d'achat	1.020.000 EUR
Surface habitable	ca. 363 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Année de construction	1950	État de la propriété	Bon état
		Technique de construction	massif
		Espace commercial	ca. 90 m <sup>2</sup>
		Espace locatif	ca. 453 m <sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	12.11.2035	Consommation finale d'énergie	121.98 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1900

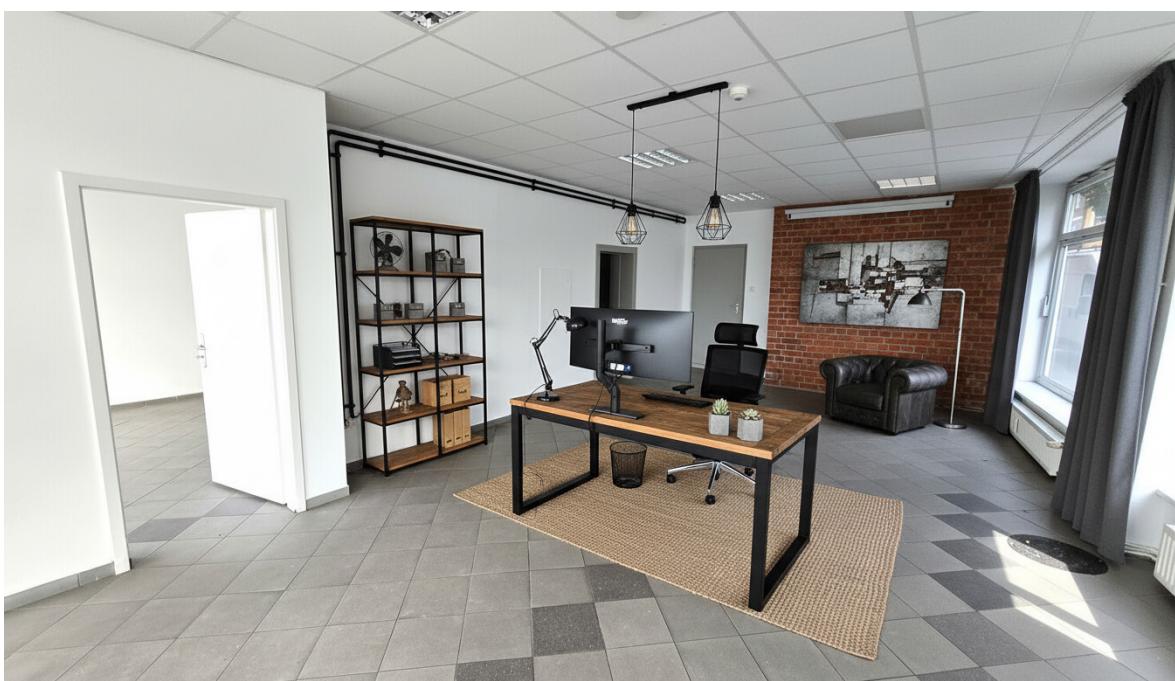
**CODE DU BIEN: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## La propriété

The image consists of two main parts. On the left, there is a screenshot of a website page. At the top, it says 'VP VON POLL COMMERCIAL'. Below that, in bold capital letters, it reads 'EINBLICKE HINTER DIE KULISSEN UNSER NEUER BLOG IST ONLINE!'. Underneath, there is a section titled 'Hausanschlüsse – oft unterschätzt, aber essenziell!' with a small photo of a hand holding a pen. The text discusses the importance of house connections like electricity, water, sewerage, and gas. It mentions potential pitfalls and tips for landlords, buyers, and investors. At the bottom, it says 'Mehr erfahren: Den Link zum Blog findet Ihr in der Bio!!' with a small camera icon. On the right, there is a photograph of a man in a dark blue suit and tie, smiling at the camera. Below him is a whiteboard with the word 'BLOG' written in wooden blocks. A pen lies next to the blocks. Handwritten notes are visible on the whiteboard, including 'the possibilities of what is', 'the who are now', and 'the one to whom may be of help'.



### 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 Möllmann  
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## La propriété

**VON POLL IMMOBILIEN**

### Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

Capital  
MAKLER-KOMPASS HEFT 10/2021  
Top-Makler Kiel  
Höchstnote für von Poll Immobilien  
Quelle: IBB Institut  
IBB TEST: 2.011 Makler  
GUTSCHEIN: 10.23

MONEY  
HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter erhalten das Güte Siegel  
im Test: 41 Hersteller  
www.von-poll.com  
Angebot 9/2024  
★★★★★

DEUTSCHLAND TEST  
UNTERNEHMEN DES JAHRES 2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
MONEY  
ANALYSE  
FOCUS 09/2024 DEUTSCHLANDSTEST.DE

DEUTSCHLAND TEST  
HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT „HERAUSSTAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
MONEY  
ANALYSE  
FOCUS 09/2024 DEUTSCHLANDSTEST.DE

F.A.Z. INSTITUT  
DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Arbeitsmarktposition  
02/2025  
02/2025 DEUTSCHLANDSTEST.DE

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 kaufräftigen 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.

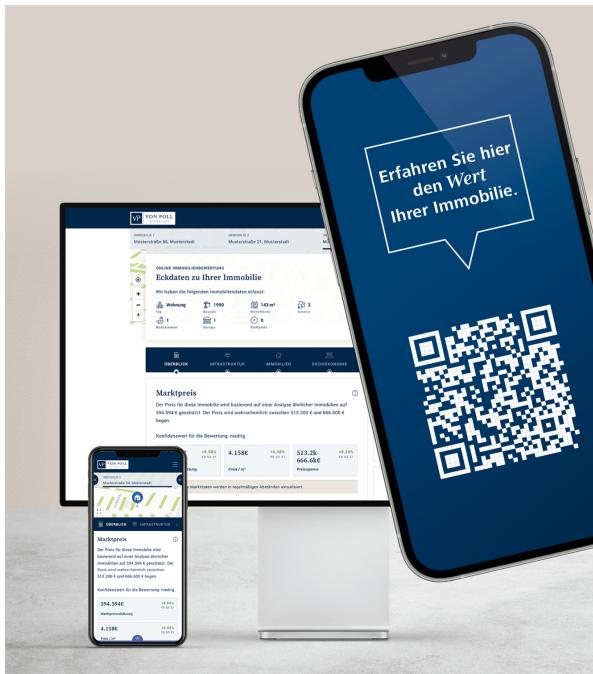
Mit den besten Grüßen  
Ihr VON POLL COMMERCIAL Team Kiel

Folgen Sie uns auf Instagram  
Bewerten Sie uns!

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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



VP VON POLL  
FINANZ

IHNEN GEFÄLLT, 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 Hypotheken-zertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

von poll finance kiel | dänische strasse 40 | 24103 kiel  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

**CODE DU BIEN: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt**

## Une première impression

Cet immeuble d'appartements de charme, idéalement situé au cœur de Lübeck, ville hanséatique, séduit par sa construction robuste, ses équipements modernes et son excellent potentiel locatif. Les huit logements se répartissent entre un local commercial bien agencé au rez-de-chaussée et sept appartements, offrant ainsi un large éventail de possibilités à une clientèle variée et un potentiel d'investissement optimal. Les appartements, allant du T2 au T4, conviennent aussi bien aux personnes seules qu'aux couples et aux petits ménages. Chaque appartement bénéficie d'une conception optimisée qui améliore l'espace, ainsi que de pièces à vivre lumineuses et accueillantes, baignées de lumière naturelle grâce à de grandes fenêtres. Cette atmosphère agréable rend l'immeuble particulièrement attractif pour les locataires en quête de confort urbain et moderne. Les appartements ont été progressivement modernisés ces dernières années, avec notamment de nouvelles cuisines équipées, des salles de bains rénovées (dont certaines avec douche à l'italienne) et des surfaces renouvelées dans les pièces à vivre. Ces améliorations garantissent un style contemporain, un potentiel locatif stable à long terme et des coûts d'investissement futurs réduits. Grâce à sa situation centrale, toutes les commodités essentielles sont facilement accessibles : commerces, restaurants, médecins, écoles et institutions culturelles. Les transports en commun sont excellents, permettant aux résidents de rejoindre rapidement le centre-ville, la gare ou d'autres quartiers. Cette combinaison de vie urbaine et d'infrastructures performantes garantit une demande de logements toujours élevée. Par conséquent, cet immeuble représente un investissement sûr et durable dans une ville dynamique, en pleine expansion et très prisée. L'alliance d'appartements modernes, d'un emplacement central et d'une configuration flexible en fait un bien à la fois économiquement attractif et un investissement rentable sur le long terme.

**CODE DU BIEN: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt**

## Plus d'informations

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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