

Lübeck – Innenstadt

# Historisches Flair trifft moderne Vermietbarkeit – Mehrfamilienhaus Lübeck

????????? ??????????: 25471031



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

???? ??????: 1.020.000 EUR • ??????????: ca. 363 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 127 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25471031	????? ???????	1.020.000 EUR
????????????	ca. 363 m²	????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
????? ?????????????	1950		
		?????????	????????
		?????????????	
		????????????? ??????	ca. 90 m²
		?????????????????	ca. 453 m²
		??????	

??????? ???????: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	121.98 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.11.2035	????????????? ?????????????	
????? ????????????	??????	????????????? ????????????? ???????????	D
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1900

??????? ???????? : 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

?? ????????





??????? ???????: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

?? ????????



??????? ???????: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

?? ???????





??????? ???????? : 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

?? ????????



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



???????? ?????????: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

?? ?????????

**VON POLL IMMOBILIEN**

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

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

???????? ??: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

?? ???????



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



**VON POLL FINANCE**

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

??????? ???????: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## ??? ?????? ??????????

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.

??????? ???????: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

???????????????? ???? ?????????

- 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



??????? ???????: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

????? ?????????????

**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.

??????? ???????: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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