

Lübeck – Innenstadt

Történelmi hangulat találkozik a modern bérbeadási lehetőségekkel – Lakóépület Lübeckben

VP azonosító: 25471031



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.020.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 363 m² • FÖLDTERÜLET: 127 m²

VP azonosító: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Áttekintés

VP azonosító	25471031	Vételár	1.020.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 363 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Építés éve	1950	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Kereskedelmi terület	ca. 90 m ²
		Bérelheto terület	ca. 453 m ²

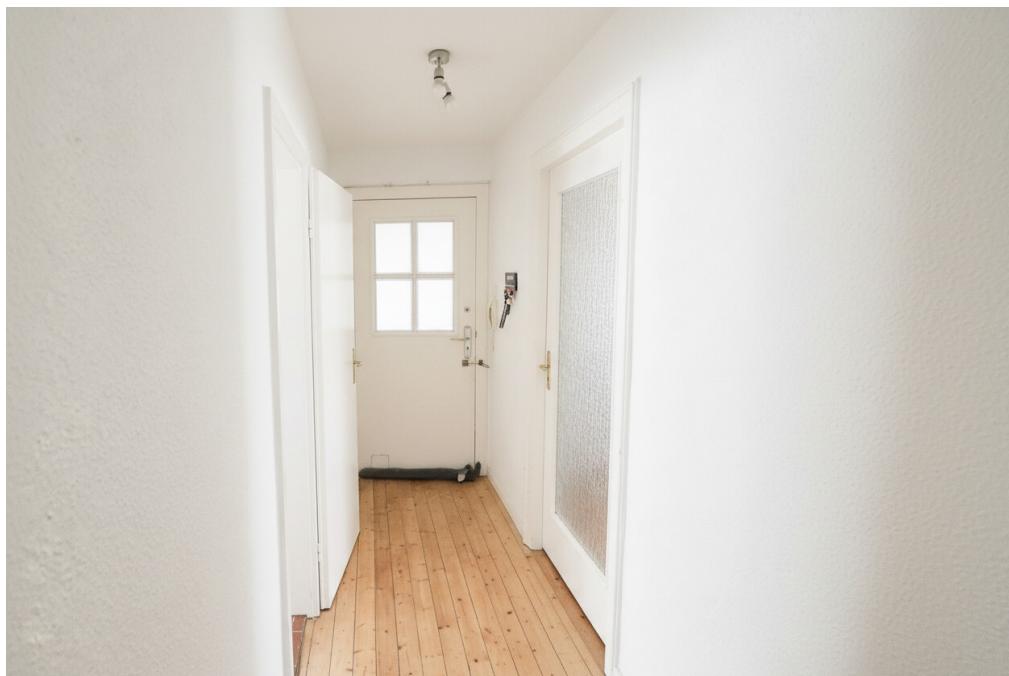
VP azonosító: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	121.98 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.11.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

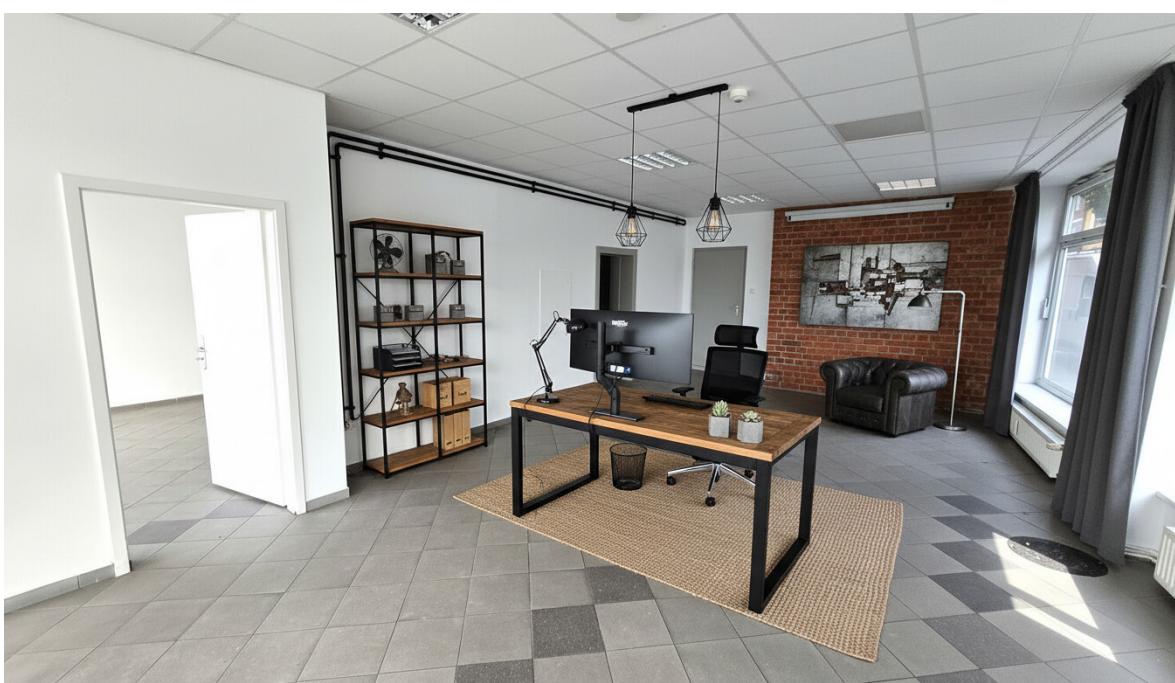
VP azonosító: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Az ingatlan

VP | 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 Möllmann
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

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

VP azonosító: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Az ingatlan

**VON POLL
IMMOBILIEN**

Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

Capital
MAKER-KOMPASS
HEFT 10/2021
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: BBI Institut
100 TEST: 2.010 Makler
GUTSCHEIN: 10.23

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDE-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhalten das Güte-
Siegel für die höchste
Kundenzufriedenheit
Angebot 9/2024
★★★★★

**DEUTSCHLAND
TEST**
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDE-
HEIT
FOCUS 09/2024
★★★★★

**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: Arbeitsreputation
02/2025
02/2025
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

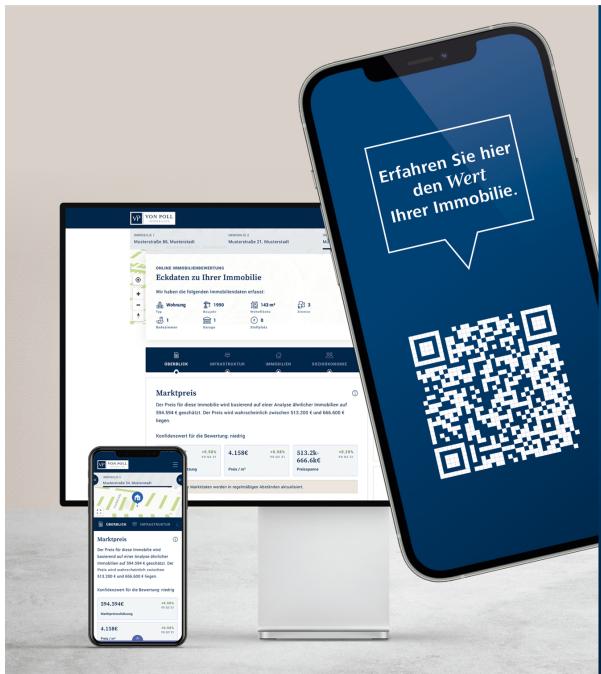
Folgen Sie uns auf
Instagram

Bewerten Sie uns!

www.von-poll.com

VP azonosító: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Az ingatlan



VP | 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



**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

VP | VON POLL
FINANCE

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

www.vp-finance.de

VP azonosító: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Az elso benyomás

Ez a vonzó apartmanház Lübeck központi helyén lenyugöző a masszív szerkezet, a modern felszereltség és a kiváló bérbeadási potenciál kombinációjával. A nyolc lakóegység egy jól kihasznált kereskedelmi egységben található a földszinten, valamint hét apartmanban, így széles bérloí kör számára vonzó, és ideális befektetek számára. Az egy-három szobás apartmanok egyedülállók, párok és kisebb háztartások számára egyaránt alkalmasak. minden apartman jól megtervezett alaprajzzal rendelkezik, amely optimalizálja a térfelhasználást, valamint világos, hívogató lakóterekkel, amelyeket a nagy ablakoknak köszönhetően természetes fénytel áraszt el. A kellemes hangulat különösen vonzóvá teszi az ingatlant azoknak a bérloknak, akik értékelik a modern, városi élet kényelmét. Az apartmanokat az elmúlt években fokozatosan modernizálták. Ez magában foglalja az új, beépített konyhákat, a felújított fürdőszobákat – némelyikben zuhanykabinnal – és a megújult felületeket a lakóterekben. Ezek a fejlesztések modern hangulatot, hosszú távú stabil bérleti potenciált és alacsony jövöbeli befektetési körüliségeket biztosítanak. Az épület központi elhelyezkedésének köszönhetően minden alapvető szolgáltatás könnyen elérhető. Bevásárlóközpontok, éttermek, orvosok, iskolák és kulturális intézmények minden közelében elérhetők. A tömegközlekedési kapcsolatok is kiválóak, így a lakosok gyorsan elérhetik a városközpontot, a vasútállomást vagy a város más részeit. A városi élet és a jó infrastruktúra kombinációja biztosítja a lakások iránti folyamatosan magas keresletet. Ezért ez a társasház jövöbiztos és stabil befektetést jelent egy népszerű, növekvő és nyüzsgő városban. A modern lakások, a központi elhelyezkedés és a rugalmas lakáselrendezés kombinációja gazdaságilag vonzóvá és hosszú távú befektetéssé teszi az ingatlant.

VP azonosító: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sven Möllemann

Johannisstraße 1a, 24306 Plön

Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0

E-Mail: commercial.kiel@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com