

Lübeck – Innenstadt

## Történelmi hangulat találkozik a modern bérbeadási lehetőségekkel – Lakóépület Lübeckben

VP azonosító: 25471031



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

VÉTELÁR: 1.020.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 363 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 127 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első 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 <sup>2</sup> | Jutalék              | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Teto formája    | Nyeregteto             |                      |                                                                           |
| Építés éve      | 1950                   |                      |                                                                           |
|                 |                        | Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
|                 |                        | Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
|                 |                        | Kereskedelmi terület | ca. 90 m <sup>2</sup>                                                     |
|                 |                        | Bérelhető terület    | ca. 453 m <sup>2</sup>                                                    |

VP azonosító: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 12.11.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 121.98 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>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



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

VP azonosító: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## Az ingatlan

**VON POLL IMMOBILIEN**

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

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IIR Institut  
18. TEST: 5.000 Makler  
GEHTIG: 88% 10/23

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten die Testsieger-Gal  
im Test: 88 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

**TEST**  
UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
FOODS 50/51: DEUTSCHLANDTESTDE

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOODS 50/51: DEUTSCHLANDTESTDE

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2025  
fai.net/angebotstest-prod-akt-services

**VON POLL IMMOBILIEN**  
5 Jahre lang  
TOP 100  
Im Jahr 2023  
Herausragende 11. Gruppe  
VON POLL IMMOBILIEN  
HE

[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)

VP azonosító: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## Az ingatlan



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

VP azonosító: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## Az első benyomás

Ez a vonzó apartmanház Lübeck központi helyén lenyugó 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 bérleti kör számára vonzó, és ideális befektetők számára. Az egy-három szobás apartmanok egyedülálló, párok és kisebb háztartások számára egyaránt alkalmasak. Minden apartman jól megtervezett alaprajzzal rendelkezik, amely optimalizálja a térkihasználást, valamint világos, hívogató lakóterekkel, amelyeket a nagy ablakoknak köszönhetően természetes fénnel áraszt el. A kellemes hangulat különösen vonzóvá teszi az ingatlant azoknak a bérletnek, 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 jövőbeli befektetési költségeket biztosítanak. Az épület központi elhelyezkedésének köszönhetően minden alapvető szolgáltatás könnyen elérhető. Bevásárlóközpontok, éttermek, orvosok, iskolák és kulturális intézmények mind könnyen 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 jövőbiztos 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 helyszínról

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 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.

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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