

Lübeck – Innenstadt

## Il fascino storico incontra il moderno potenziale di locazione – Edificio residenziale a Lubeca

Codice oggetto: 25471031



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.020.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 363 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 127 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25471031    |
| Superficie netta    | ca. 363 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Anno di costruzione | 1950        |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.020.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie commerciale | ca. 90 m²                                                                 |
| Superficie affittabile | ca. 453 m²                                                                |

Codice oggetto: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 121.98 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 12.11.2035    | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1900                                |

Codice oggetto: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## La proprietà



**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)

Codice oggetto: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## La proprietà

**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: 80% 10/23

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten die Testsieger-Gut-  
im Test: 48 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

**TEST**  
UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
FOODSICHT/DEUTSCHLANDTESTDE

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOODSICHT/DEUTSCHLANDTESTDE

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2025  
fai.net/begierteste-produkte-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!

  
VON POLL

  
VON POLL

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

Codice oggetto: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## La proprietà



**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)

Codice oggetto: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## Una prima impressione

Questo attraente condominio in posizione centrale nella città anseatica di Lubecca colpisce per la sua combinazione di costruzione solida, comfort moderni e un eccellente potenziale di locazione. Le otto unità residenziali sono distribuite tra un'unità commerciale ben utilizzata al piano terra e sette appartamenti, attraendo un'ampia gamma di inquilini e ideali per gli investitori. Gli appartamenti offrono da una a tre stanze, rendendoli adatti sia a single, coppie e piccoli nuclei familiari. Tutti gli appartamenti presentano planimetrie ben progettate che ottimizzano l'utilizzo degli spazi, nonché zone giorno luminose e accoglienti, inondate di luce naturale grazie alle ampie finestre. L'atmosfera piacevole rende l'immobile particolarmente attraente per gli inquilini che apprezzano il comfort abitativo moderno e urbano. Gli appartamenti sono stati gradualmente modernizzati negli ultimi anni. Questo include nuove cucine componibili, bagni ristrutturati – alcuni con cabina doccia – e superfici rinnovate nelle zone giorno. Questi miglioramenti garantiscono un'atmosfera contemporanea, un potenziale di locazione stabile a lungo termine e bassi costi di investimento futuri. Grazie alla posizione centrale dell'edificio, tutti i servizi essenziali sono facilmente raggiungibili. Negozi, ristoranti, medici, scuole e istituzioni culturali sono tutti facilmente raggiungibili. Anche i collegamenti con i mezzi pubblici sono eccellenti, consentendo ai residenti di raggiungere rapidamente il centro città, la stazione ferroviaria o altre zone della città. Questa combinazione di vita urbana e buone infrastrutture garantisce una domanda di alloggi costantemente elevata. Pertanto, questo condominio rappresenta un investimento stabile e a prova di futuro in una città popolare, in crescita e vivace. La combinazione di appartamenti moderni, posizione centrale e una disposizione flessibile delle unità rende l'immobile sia economicamente interessante che un investimento a lungo termine.

Codice oggetto: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## Ulteriori informazioni

**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.

Codice oggetto: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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