

Lübeck – Innenstadt

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

**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	Prezzo d'acquisto	1.020.000 EUR
Superficie netta	ca. 363 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Anno di costruzione	1950	Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie commerciale	ca. 90 m <sup>2</sup>
		Superficie affittabile	ca. 453 m <sup>2</sup>

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/m <sup>2</sup> a
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

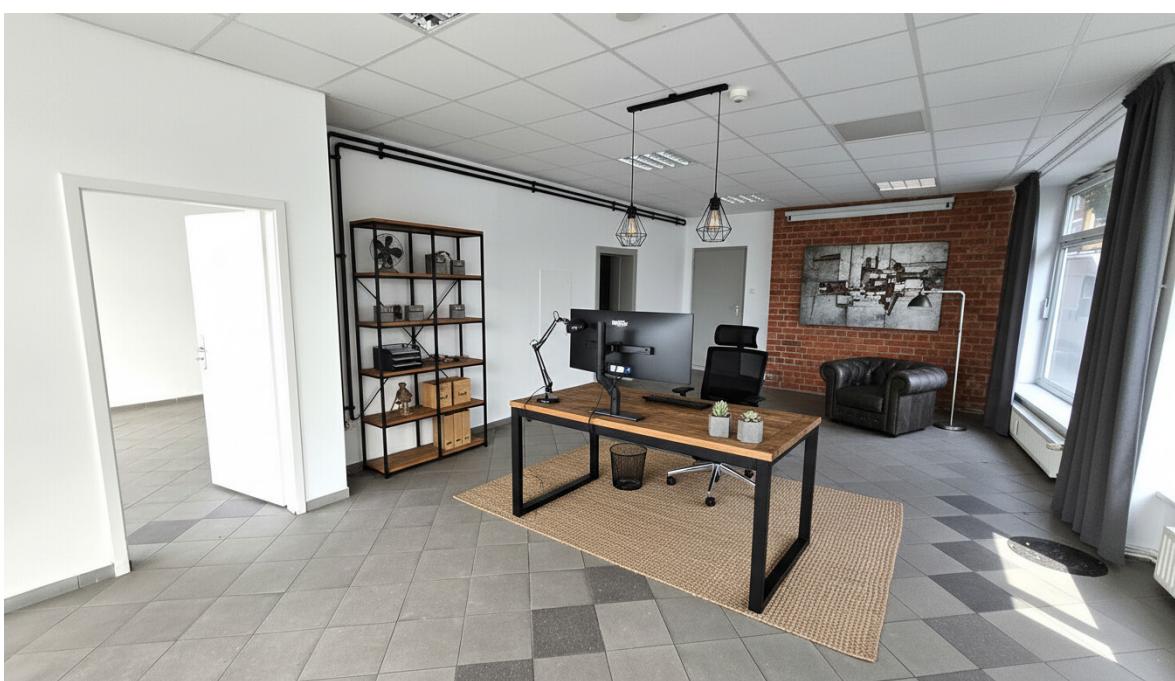
Codice oggetto: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## 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

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.



### 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)

Codice oggetto: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## La proprietà

**VON POLL IMMOBILIEN**

### Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS HEFT 10/2021  
Top-Makler Kiel  
Höchstnote für von Poll Immobilien

**MONEY**  
HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter erhalten das Güte Siegel für die höchste Kundenzufriedenheit im Test: 41 Hersteller sind in der Ausgabe 9/2024  
★★★★★

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

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

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

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEWERBEIMMOBILIEN | BAUTRÄGER | VP 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.

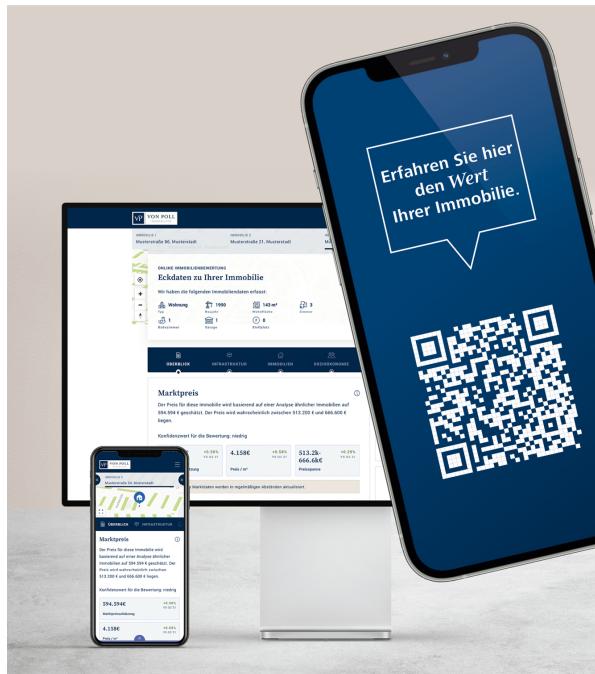
Mit den besten Grüßen  
Ihr VON POLL COMMERCIAL Team Kiel

Folgen Sie uns auf Instagram  
Bewerten Sie uns!

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

Codice oggetto: 25471031 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## La proprietà



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](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)

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 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

**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)