

Lübeck – Innenstadt

# Investitionschance Lübeck: Vielseitige Wohn- und Gewerbeimmobilie mit Entwicklungspotenzial

Codice oggetto: 26471006



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

PREZZO D'ACQUISTO: 938.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 363 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 127 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 26471006 - 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: 26471006 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26471006
Superficie netta	ca. 363 m²
Tipologia tetto	a due falde
Anno di costruzione	1950

Prezzo d'acquisto	938.500 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 50 m²
Superficie commerciale	ca. 90 m²
Superficie affittabile	ca. 453 m²

Codice oggetto: 26471006 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	12.11.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	121.98 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1950

Codice oggetto: 26471006 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 26471006 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26471006 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 26471006 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## La proprietà



## 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 Möllemann  
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: 26471006 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## La proprietà

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEBWERBEIMMOBILIEN | 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)

**VON POLL IMMOBILIEN**

### Immobilienbewertung – schnell und unverbindlich.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung/Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Diese und mehr Antworten finden Sie auf VON POLL IMMOBILIEN Home.

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



Codice oggetto: 26471006 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## La proprietà

VP

VON POLL

IMMOBILIEN

Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App

SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN, EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR

Laden im

App Store

JETZT BEI

Google Play



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

## Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner erfahren Sie es – und vieles mehr.



Codice oggetto: 26471006 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## Una prima impressione

Diese helle und freundliche Wohn- und Gewerbeimmobilie im Herzen von Lübeck stellt eine attraktive Kapitalanlage mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial dar. Die zentrale Lage in einer gefragten Innenstadtlage bietet beste Voraussetzungen für eine dauerhaft hohe Vermietbarkeit und eine stabile Nachfrage sowohl im Wohn- als auch im Gewerbebereich. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentliche Verkehrsmittel sowie die Lübecker Innenstadt befinden sich in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die Attraktivität des Standorts.

Die Immobilie überzeugt durch durchdachte und marktgerechte Grundrisse, die unterschiedliche Mieterzielgruppen ansprechen und somit das Leerstandsrisiko deutlich reduzieren. Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbefläche mit ca. 90,00 m<sup>2</sup>, die sich ideal für Dienstleistungs- oder Einzelhandelskonzepte eignet. In den oberen Etagen verteilen sich die Wohneinheiten mit einer ausgewogenen Mischung aus kleineren und größeren Wohnungen. Im ersten Obergeschoss stehen eine ca. 28,00 m<sup>2</sup> große Wohnung sowie eine ca. 65,00 m<sup>2</sup> große Einheit zur Verfügung. Das zweite Obergeschoss weist dieselbe Struktur mit weiteren ca. 28,00 m<sup>2</sup> und ca. 65,00 m<sup>2</sup> großen Wohnungen auf. Im dritten Obergeschoss befindet sich eine großzügige Wohnung mit ca. 93,00 m<sup>2</sup>. Das Dachgeschoss rundet das Angebot mit zwei weiteren Wohneinheiten von ca. 54,00 m<sup>2</sup> und ca. 30,00 m<sup>2</sup> ab.

Die Vielfalt der Wohnungsgrößen ermöglicht eine sehr gute und langfristige Vermietbarkeit, da sowohl Singles, Paare als auch Familien angesprochen werden. Kleinere Apartments sind besonders gefragt, während die größeren Wohnungen zusätzlichen Wohnkomfort bieten. In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie laufend modernisiert. Erneuerte Fenster, moderne Bodenbeläge sowie zeitgemäße Küchen sorgen für ein angenehmes Wohnambiente und sichern einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard.

Ein weiterer wesentlicher Vorteil dieser Immobilie liegt im Entwicklungspotenzial der Mieten. Das derzeitige Mietniveau bietet Spielraum für Anpassungen im Rahmen von Neuvermietungen oder weiterer wertsteigernder Maßnahmen. Dadurch eröffnet sich für Kapitalanleger die Möglichkeit, die Rendite nachhaltig zu erhöhen und den Wert der Immobilie langfristig zu steigern.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Wohn- und Gewerbeimmobilie in zentraler Lage von Lübeck, die durch ihre helle und freundliche Ausstrahlung, gute Grundrisse,

laufende Modernisierungen sowie entwickelbare Mieten überzeugt und eine solide Investitionsmöglichkeit in einem stabilen Marktumfeld darstellt.



Codice oggetto: 26471006 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## Dettagli dei servizi

- Centrale Lage im Herzen von Lübeck – fußläufig zu Einkauf, Gastronomie und Nahverkehr
- Helle und freundliche Wohnungen mit modernen Grundrissen
- Vielseitige Wohnungsgrößen für Singles, Paare und Familien:
- Gewerbefläche EG: ca. 90 m<sup>2</sup>
- 1. OG: ca. 28 m<sup>2</sup> & 65 m<sup>2</sup>
- 2. OG: ca. 28 m<sup>2</sup> & 65 m<sup>2</sup>
- 3. OG: ca. 93 m<sup>2</sup>
- DG: ca. 54 m<sup>2</sup> & 30 m<sup>2</sup>
- Laufend modernisiert: Fenster, Bodenbeläge, Küchen
- Sehr gute Vermietbarkeit durch funktionale Raumaufteilung
- Entwicklungspotenzial bei den Mieten – Rendite steigerbar
- Attraktive Kapitalanlage in einem stabilen und gefragten Markt

Codice oggetto: 26471006 - 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: 26471006 - 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: 26471006 - 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)