

Lübeck – Innenstadt

# Mehrfamilienhaus in Toplage

Objektnummer: 25091007



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

KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 363 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 127 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## Auf einen Blick

|              |            |                    |                                                                           |
|--------------|------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25091007   | Kaufpreis          | 1.100.000 EUR                                                             |
| Wohnfläche   | ca. 363 m² | Haustyp            | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Baujahr      | 1900       | Provision          | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|              |            | Gewerbefläche      | ca. 90 m²                                                                 |
|              |            | Vermietbare Fläche | ca. 453 m²                                                                |

Objektnummer: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 241.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.07.2026     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2004           |

Objektnummer: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## Die Immobilie



### 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.: 0451 - 70 98 835 0**

Partner-Shop Lübeck | Kronsfordter Allee 27, Ecke Uhlandstraße | 23560 Lübeck  
[luebeck@von-poll.com](mailto:luebeck@von-poll.com) | [www.von-poll.com/luebeck](http://www.von-poll.com/luebeck)

**Objektnummer: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit auf der Lübecker Altstadtinsel in direkter Wassernähe. Das Gebäude verfügt im Erdgeschoss über eine Ladenfläche mit eigener Zugangsmöglichkeit, die die einzige Gewerbeeinheit des Hauses darstellt. Diese Einheit steht aktuell leer und ist mit einer kleinen Küche sowie einem Kunden-WC ausgestattet. In den darüberliegenden Etagen befinden sich insgesamt sieben Wohneinheiten. Sowohl im ersten als auch im zweiten Obergeschoss sind jeweils zwei Wohnungen vorhanden, im dritten Obergeschoss liegt eine größere Wohneinheit und im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich zwei 1-Zimmer-Wohnungen.

Die Wohnungen sind in einem gepflegten Zustand, verfügen über moderne Bäder und gepflegte Küchen. In den Wohnräumen finden sich gut erhaltene alte Dielenböden, die dem Gebäude seinen historischen Charme erhalten. Die Fenster wurden bereits durch moderne, dreifach verglaste Modelle ersetzt. Die Beheizung des gesamten Hauses erfolgt über eine zentrale Gasheizung, die im kleinen Teilkeller untergebracht ist. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Vom Treppenhaus im ersten Obergeschoss aus ist ein kleiner Balkon zugänglich, der allen Mietern gemeinschaftlich als Fahrradabstellfläche zur Verfügung steht. Sowohl die Fassade als auch das Dach wurden bereits saniert, sodass sich das Objekt insgesamt in einem soliden und gepflegten Zustand befindet. Das Mehrfamilienhaus bietet Kapitalanlegern eine attraktive Gelegenheit in begehrter Lage.

Objektnummer: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## Ausstattung und Details

Mieteinnahmen:

IST

EG Laden 90m<sup>2</sup> Leerstand (SOLL 900,00 €)

1. OG links 28m<sup>2</sup> 315,00 €

1.OG rechts 65m<sup>2</sup> 470,00 €

2.OG links 28m<sup>2</sup> 260,00 €

2.OG rechts 65m<sup>2</sup> 730,00 €

3.OG 93m<sup>2</sup> 920,00 €

DG links 54m<sup>2</sup> 594,00 €

DG rechts 30m<sup>2</sup> 390,00 €

Jahresnettokaltmiete: 44.148,00 €

Objektnummer: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## Alles zum Standort

Die Altstadtinsel bildet das historische Zentrum Lübecks, wo lebendiger Trubel auf das Weltkulturerbe trifft. Die von Wasser umgebene Innenstadt wird von eindrucksvollen Bauwerken geprägt. Historische Kirchen, kleine Altstadthäuser mit malerischen Höfen und Gängen tragen ebenso zur Beliebtheit des Viertels bei wie die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Bars und Restaurants. Schulen, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die Altstadtinsel ist weitgehend für den allgemeinen Verkehr gesperrt und nur für Anwohner eingeschränkt befahrbar. Dank des Busverkehrs ist die Innenstadt jedoch optimal angebunden.

Objektnummer: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2026.

Endenergiebedarf beträgt 241.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Claus

---

Kronsfordter Allee 27, 23560 Lübeck

Tel.: +49 451 - 70 98 835 0

E-Mail: [luebeck@von-poll.com](mailto:luebeck@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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