Lübeck – Innenstadt

Mehrfamilienhaus in Toplage

Objektnummer: 25091007

KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 363 m² • **GRUNDSTÜCK:** 127 m²

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
Wohnfläche	ca. 363 m²
Baujahr	1900

Kaufpreis	1.100.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
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
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.07.2026
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	241.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

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 | Kronsforder Allee 27, Ecke Uhlandstraße | 23560 Lübeck
luebeck@von-poll.com | *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 90m² Leerstand (SOLL 900,00 €)
1. OG links 28m² 315,00 €
1.OG rechts 65m² 470,00 €
2.OG links 28m² 260,00 €
2.OG rechts 65m² 730,00 €
3.OG 93m² 920,00 €
DG links 54m² 594,00 €
DG rechts 30m² 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/(m²*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

Kronsforder Allee 27, 23560 Lübeck
Tel.: +49 451 - 70 98 835 0
E-Mail: luebeck@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com