

Lübeck – Innenstadt

# Mehrfamilienhaus in Toplage

Property ID: 25091007



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

**PURCHASE PRICE: 1.100.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 363 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 127 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## At a glance

Property ID	25091007	Purchase Price	1.100.000 EUR
Living Space	ca. 363 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	1900	Commercial space	ca. 90 m <sup>2</sup>
		Rentable space	ca. 453 m <sup>2</sup>

Property ID: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	241.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.07.2026	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## The property



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

Property ID: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## A first impression

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.

Property ID: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## Details of amenities

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 €

Property ID: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## All about the location

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.

Property ID: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## Other information

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.

Property ID: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thorsten Claus

---

Kronsforder Allee 27, 23560 Lübeck

Tel.: +49 451 - 70 98 835 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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