

Lübeck – Innenstadt

Mehrfamilienhaus in Toplage

CODICE OGGETTO: 25091007



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.100.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 363 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 127 m²

CODICE OGGETTO: 25091007 - 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: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25091007	Prezzo d'acquisto	1.100.000 EUR
Superficie netta	ca. 363 m ²	Casa	Casa plurifamiliare
Anno di costruzione	1900	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Superficie commerciale	ca. 90 m ²
		Superficie affittabile	ca. 453 m ²

CODICE OGGETTO: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.07.2026
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	241.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004

CODICE OGGETTO: 25091007 - 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.: 0451 - 70 98 835 0

Partner-Shop Lübeck | Kronsfordter Allee 27, Ecke Uhlandstraße | 23560 Lübeck
luebeck@von-poll.com | www.von-poll.com/luebeck

CODICE OGGETTO: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Dettagli dei servizi

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 €

CODICE OGGETTO: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thorsten Claus

Kronsfordter Allee 27, 23560 Lübeck

Tel.: +49 451 - 70 98 835 0

E-Mail: luebeck@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com