

Lübeck – Innenstadt

Mehrfamilienhaus in Toplage

Número de propiedad: 25091007



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.100.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 363 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 127 m²

Número de propiedad: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

De un vistazo

Número de propiedad	25091007
Superficie habitable	ca. 363 m²
Año de construcción	1900

Precio de compra	1.100.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie comercial	ca. 90 m²
Superficie alquilable	ca. 453 m²

Número de propiedad: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	03.07.2026
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	241.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	2004

Número de propiedad: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

La propiedad



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

Número de propiedad: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Detalles de los servicios

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 €

Jahresnettokaltniete: 44.148,00 €

Número de propiedad: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25091007 - 23552 Lübeck – Innenstadt

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Thorsten Claus

Kronsfordter Allee 27, 23560 Lübeck

Tel.: +49 451 - 70 98 835 0

E-Mail: luebeck@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com