Lübeck / Innenstadt – Innenstadt

Voll vermietetes Lübecker Bürgerhaus aus dem 17. Jahrhundert in bester Innenstadtlage

Objektnummer: 25091013



KAUFPREIS: 780.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 256 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 202 m²

Objektnummer: 25091013 - 23552 Lübeck / Innenstadt – Innenstadt

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

Objektnummer: 25091013 - 23552 Lübeck / Innenstadt – Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25091013
Wohnfläche	ca. 256 m²
Zimmer	9
Badezimmer	6
Baujahr	1650

Kaufpreis	780.000 EUR
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 57 m²
Vermietbare Fläche	ca. 314 m²

Objektnummer: 25091013 - 23552 Lübeck / Innenstadt – Innenstadt

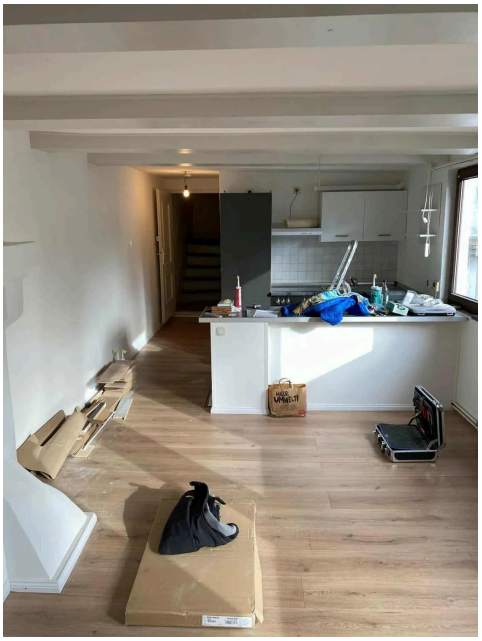
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 25091013 - 23552 Lübeck / Innenstadt – Innenstadt

Die Immobilie

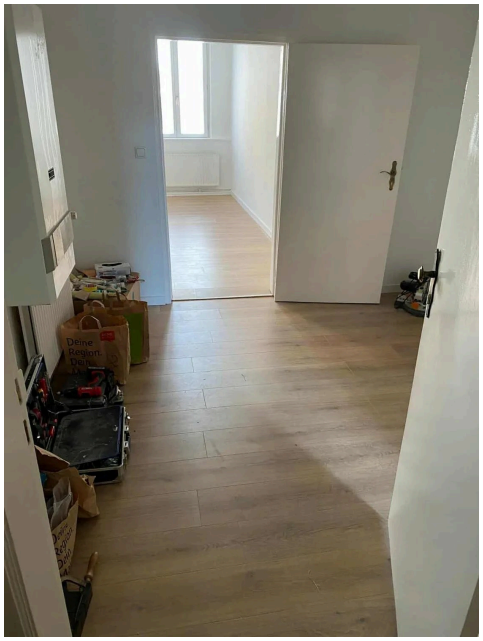




Objektnummer: 25091013 - 23552 Lübeck / Innenstadt – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25091013 - 23552 Lübeck / Innenstadt – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25091013 - 23552 Lübeck / Innenstadt – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25091013 - 23552 Lübeck / Innenstadt – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25091013 - 23552 Lübeck / Innenstadt – Innenstadt

Die Immobilie

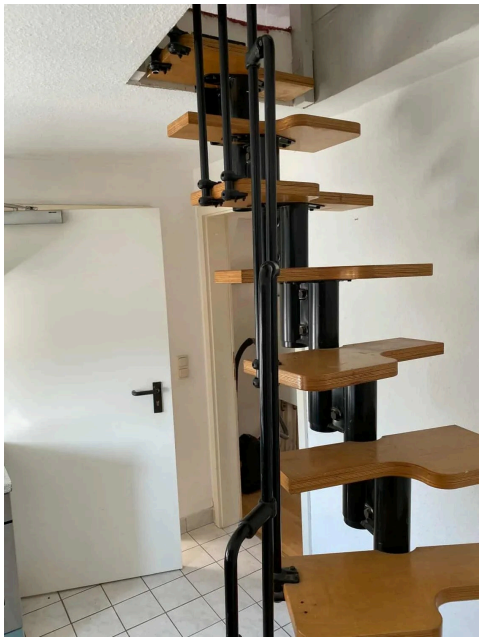




Objektnummer: 25091013 - 23552 Lübeck / Innenstadt – Innenstadt

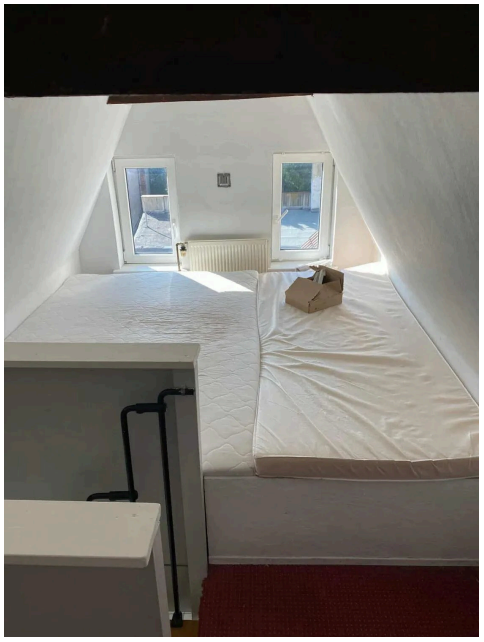
Die Immobilie





Objektnummer: 25091013 - 23552 Lübeck / Innenstadt – Innenstadt

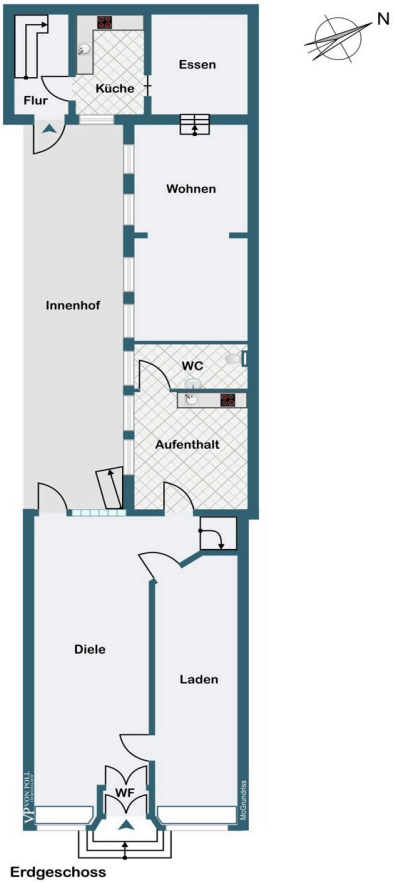
Die Immobilie

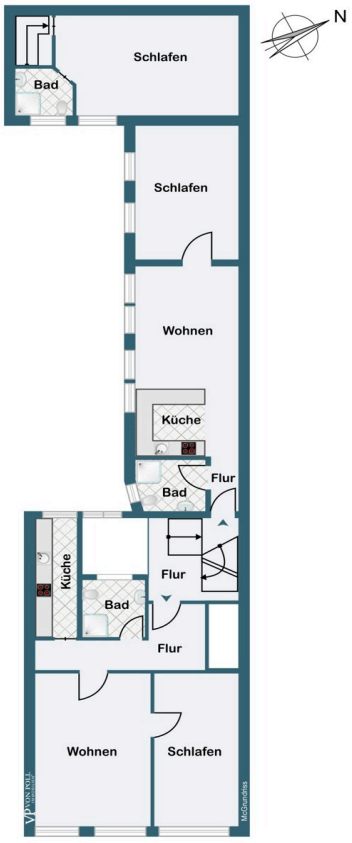




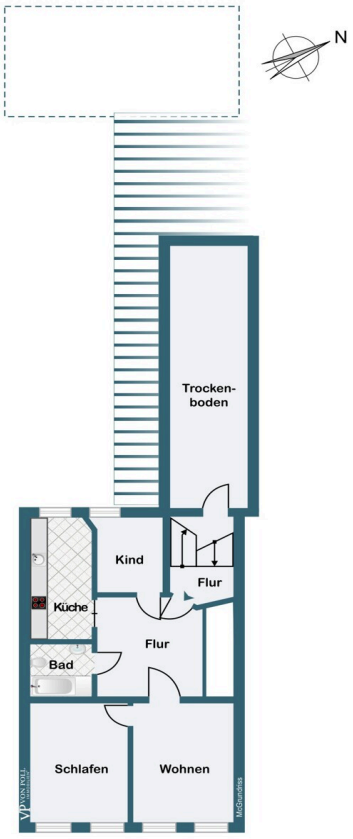
Objektnummer: 25091013 - 23552 Lübeck / Innenstadt – Innenstadt

Grundrisse

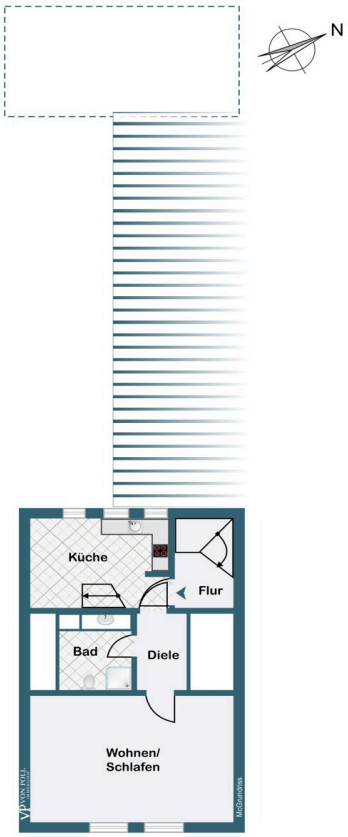




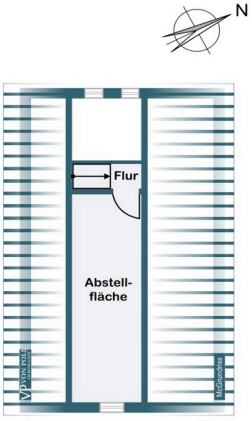
1.Obergeschoss



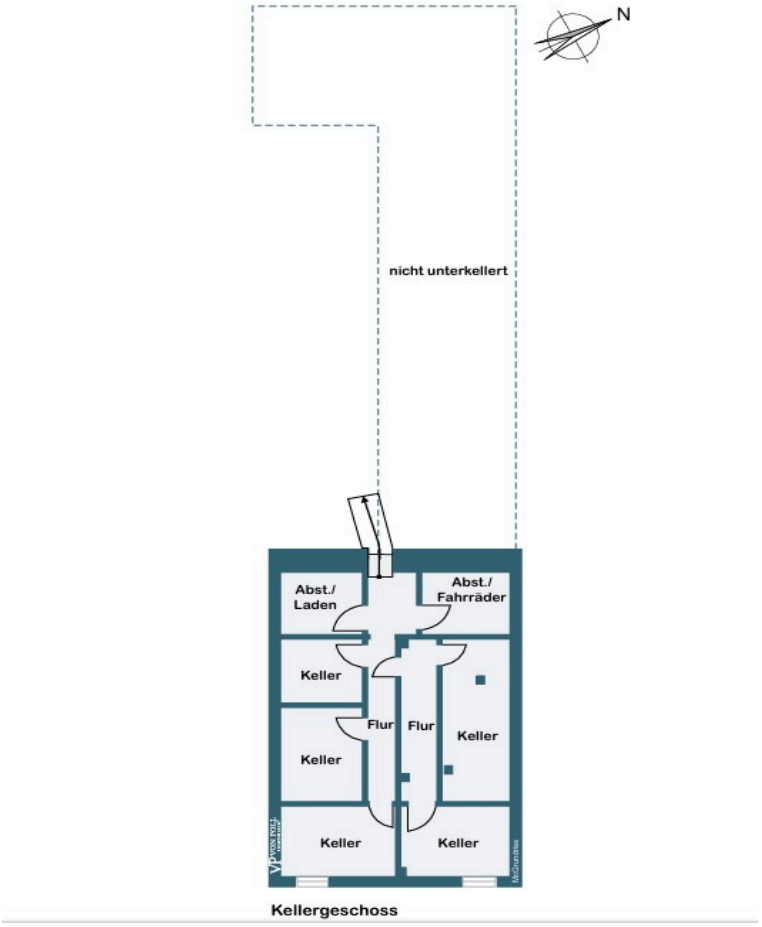
2. Obergeschoss



Dachgeschoss



Spitzdachgeschoss



Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25091013 - 23552 Lübeck / Innenstadt – Innenstadt

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein historisches Wohn- und Geschäftshaus, welches voll vermietet ist, in bester Innenstadtlage!

Dieses beeindruckende Wohn- und Geschäftshaus aus dem 17. Jahrhundert repräsentiert gekonnt den Charme vergangener Jahrhunderte und verknüpft diesen mit zeitgemäßer Funktionalität. Die Immobilie steht vollständig unter Denkmalschutz und ist damit ein Zeugnis regionaler Baugeschichte. Sie umfasst ca. 256 m² Wohnfläche auf einem Grundstück von etwa 202 m². Weitere ca. 57 m² vermietbare Fläche bildet das Ladengeschäft im Erdgeschoss, sodass man auf eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 314 m² kommt.

Objektdetails und Aufteilung

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude ist fertiggestellt und in einem gepflegten Zustand. Die Immobilie erstreckt sich über drei Ebenen zzgl. Spitzboden als Lagerfläche & Teilkeller und überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus gemütlichen Wohnräumen, einer funktionalen Gewerbeeinheit sowie einem Innenhof für Fahrräder. Badezimmer und Wohnbereiche sind funktional gestaltet und bieten ein angenehmes Wohnklima. Als Heizungsart sind effiziente Etagenheizungen installiert.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen kleinen, begrünten Innenhof, der angenehme Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien & Platz für Fahrräder der Mieter bietet. Weiterhin ist ein Teilkeller vorhanden, der zusätzliche Lager- oder Abstellfläche schafft.

Es stehen keine eigenen Stellplätze zur Verfügung. Die Liegenschaft weist keinen Mietrückstand auf; dies spricht für eine zuverlässige und kontinuierliche Bewirtschaftung.

Die Gesamtmiete netto kalt beträgt laut Eigentümeraussage derzeit: 3290,63 € im Monat, somit 39.487,56 €. Ein Mietsteigerungspotenzial ist bei ca. der Hälfte der Wohnungen gegeben!

Die zentrale Lage gewährleistet eine sehr gute Erreichbarkeit von Infrastrukturangeboten des täglichen Bedarfs. Sowohl Einkaufsmöglichkeiten als auch öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung ist geprägt von weiterem historischen Baubestand und lebendigem Stadtquartier.

Dieses denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus bietet vielseitige Möglichkeiten für Investoren und Nutzer, die den besonderen Wert historischer Bausubstanz

schätzen und eine Immobilie mit individuellem Charakter suchen. Eine Besichtigung vor Ort gibt Ihnen die Gelegenheit, sich von der Substanz, dem Ambiente und der Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie persönlich zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25091013 - 23552 Lübeck / Innenstadt – Innenstadt

Ausstattung und Details

* Wohn- & Geschäftshaus aus dem 17. Jahrhundert
* vollständig unter Denkmalschutz gestellt
Erdgeschoss:
Laden: ca. 57 qm Verkaufsfläche
(Verkaufsraum, Schaufenster, Ausstellung, Aufenthaltsraum & WC)
Kaltmiete: 600,00 €
Wohnung 1 - 2 Zimmer - ca. 72 qm
Kaltmiete: 850,00 €
1. Obergeschoss:
Wohnung 2 - 2 Zimmer - ca. 43 qm
Kaltmiete: 300,63 €
Wohnung 3 - 2 Zimmer - ca. 45 qm
Kaltmiete: 540,00 €
2. Obergeschoss:
Wohnung 4 - 2 Zimmer - ca. 45 qm
Kaltmiete: 540,00 €
Wohnung 5 - 1 Zimmer - ca. 50 qm
Kaltmiete: 460,00 €
* kleiner Innenhof
* Teilkeller
* keine Stellplätze
* kein Mietrückstand

Objektnummer: 25091013 - 23552 Lübeck / Innenstadt – Innenstadt

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler und äußerst begehrter Lage der Lübecker Innenstadt, in der Königstraße – einer der Haupteinkaufs- und Kulturachsen der Hansestadt.

Umgebung & Charakter

Die Königstraße verläuft in Nord-Süd-Richtung zwischen dem Koberg und der Mühlenstraße, parallel zur Breiten Straße, und ist eine der großen Einkaufsstraßen von Lübeck. Zahlreiche Geschäfte, Boutiquen, Cafés und Restaurants prägen das Straßenbild. Das Gebiet vereint historischen Charme mit urbanem Leben. Mehrere bedeutsame Sehenswürdigkeiten und kulturelle Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Infrastruktur & Versorgung

Einkaufsmöglichkeiten sind exzellent: Das Haerder-Center, ein großes Einkaufszentrum mit diversen Geschäften und Dienstleistungen, liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Es gibt zahlreiche gastronomische Angebote und serviceorientierte Betriebe (Cafés, Restaurants, Einzelhandel) direkt vor Ort.

Öffentlicher Nahverkehr & Erreichbarkeit

Die Lage ist bestens an den öffentlichen Nahverkehr angebunden: Verschiedene Buslinien bedienen die Innenstadt und halten in der Königstraße oder in unmittelbarer Nähe.

Fußläufig sind viele zentral gelegene Ziele wie kulturelle Einrichtungen, Behörden und Universitätsorte erreichbar.

Wohnqualität & Umgebung

Die Königstraße verbindet Urbanität mit hoher Aufenthaltsqualität: historische Fassaden, attraktive Architektur und ein lebendiges Straßenbild sorgen für einen ansprechenden Rahmen.

Die Lage eignet sich ideal für Menschen, die kurze Wege schätzen: Einkaufen, Freizeit, Kultur und Gastronomie sind ohne Auto gut zu erreichen.

Objektnummer: 25091013 - 23552 Lübeck / Innenstadt – Innenstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Claus

Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau
Tel.: +49 451 - 88 18 322 0
E-Mail: bad.schwartau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com