



**Provisionsfrei - ca. 580 m<sup>2</sup> denkmalgeschützte Villa in Lübecker Bestlage**

**OBJEKT-ID**

1464/G1

**ECKDATEN**

Adresse	23568 Lübeck
Objekttyp	Kaufobjekt
Gesamtfläche	580 m <sup>2</sup>
Bürofläche verfügbar	580 m <sup>2</sup>
Baujahr	1874
Zustand	renovierungsbedürftig

**KOSTEN**

Courtage	PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!
----------	--------------------------------

**ANSPRECH-PARTNER**

Jacobi Immobilien KG (GmbH & Co.)  
 Herr Hubert Gottwald  
 Hammer Deich 70  
 20537 Hamburg  
 Telefon: +49 (40) 3256650  
 E-Mail: info@jacobi-immobilien.de

**OBJEKT-BESCHREIBUNG**

Die Immobilie wurde im Zuge der Erweiterung des Stadtgebiets Lübecks im Jahr 1874 als repräsentative, denkmalgeschützte Altbauvilla, mit Stuckfassade, bleiverglasten Rundbogenfenstern und einer imposanten Dachterrasse errichtet. Die Gewerbe-/ Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt zwei Vollgeschosse, ein Dachgeschoss und einen Vollkeller mit Tiefgaragenstellplatz. Das Objekt kann zu Wohnzwecken oder nach entsprechender Genehmigung durch die Behörde auch als Bürofläche für beispielsweise Anwaltskanzleien oder Arztpraxen genutzt werden. Auch eine Kombination von Wohnen und Arbeiten ist vorstellbar.

**Flächenaufteilung:**

ca. 77,6 m<sup>2</sup> Gewerbe-/ Wohnfläche im Kellergeschoss  
 ca. 193,4 m<sup>2</sup> Gewerbe-/ Wohnfläche im Erdgeschoss  
 ca. 156,3 m<sup>2</sup> Gewerbe-/ Wohnfläche im Obergeschoss  
 ca. 152,2 m<sup>2</sup> Gewerbe-/ Wohnfläche im Dachgeschoss

**Objektbeschreibung:**

Die Villa besticht durch beeindruckende Details wie stuckverzierte Decken, einem originalen Kachelofen, einem mechanischen Speiseaufzug, einem imposanten Treppenaufgang mit Buntglasfenster oder einem Wintergarten mit originalen Fliesen aus der Erbauerzeit. Diese und andere Highlights werden die Immobilie nach einer Restaurierung in ein Juwel mit Seltenheitswert, in exzellenter Lage verwandeln.

Der massiv errichtete Vollkeller der Vorstadtvilla verfügt über einen Tiefgaragenstellplatz, 3 Kellerräume und 3 Zimmer sowie Platz für die im Jahr 1969 installierte Ölzentralheizung.

Der einladende Eingangsbereich verfügt über ein großzügiges Entrée mit einem Blick auf die massive Holzterrasse, welche entlang des bleiverglasteten Buntglasfensters in das Obergeschoss führt. Im Erdgeschoss befinden sich insgesamt 6 Zimmer, teilweise mit stucco-verzierten Decken sowie ein kleineres Duschbad. Das Esszimmer verfügt über einen mechanischen Aufzug in die Kellerküche und der Wintergarten besticht mit dunkelgrünen Fliesen aus dem Baujahr mit einem beeindruckenden Ausblick in den Garten. Ein kleiner Freisitz zur Straßenseite hin rundet die Aufteilung des Erdgeschosses ab.

Im ersten Obergeschoss befindet sich das Masterbad mit Badewanne und Dusche, vier luftdurchflutete und gut geschnittene Zimmer, ein Durchgangszimmer sowie ein großzügiger, Balkon mit Blick auf den vorderen Grundstücksteil.

Das Dachgeschoss wurde in den Jahren 1918 und 1920 sowie um 1958 als Wohnraum ausgebaut und verfügt insgesamt über 4 Zimmer, eine separate Küche, ein Vollbad und Gäste-WC und eine Dachterrasse.

Im Badezimmer im 1. OG links ist in der Vergangenheit ein Wasserschaden entstanden, der vom Bad im 1. OG bis in den Keller geführt hat. Dieser muss im Zuge der Sanierung ebenfalls behoben werden.

Mit etwas Vision und Investition lässt sich diese Villa zu einer wahren Luxusimmobilie entwickeln, die sowohl für private Käufer, als repräsentativer Firmensitz oder als Kapitalanlage höchstes Potenzial bietet.

## LAGE

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Lagen Lübecks, im Stadtteil St. Gertrud und fußläufig zum Amts-, Arbeits- und Sozialgericht. Dieser Stadtteil ist bekannt für seine historischen Vorstadtvillen und zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus. Die Villa liegt in gewachsener und ruhiger Lage in unmittelbarer Nähe zu mehreren Parks (Eschenburgpark ca. 400 m, Stadtpark ca. 500 m). Die Trave und die Wakenitz, zwei der bedeutendsten Gewässer Lübecks, sind ebenfalls nur einen kurzen Spaziergang entfernt und bieten zusätzliche Freizeitmöglichkeiten. Die Altstadt von Lübeck, ein UNESCO-Weltkulturerbe, liegt nur ca. 2 Kilometer entfernt und ist bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Eine schnelle Anbindung an Hamburg und die Ostsee ist über die ca. 6 km entfernte Autobahn 1, Anschlussstelle "Lübeck-Zentrum" gegeben. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in kurzer Gehdistanz (ca. 200 m) und bietet regelmäßige Verbindungen in die Innenstadt und andere Stadtteile Lübecks. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zudem zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie Schulen unterschiedlicher Bildungsstufen, die eine hohe Standortqualität gewährleisten.

## SONSTIGES

Wir bitten Sie, auch 'nur' bei Außenbesichtigungen um **ÄUSSERSTE DISKRETION**.

Innenbesichtigungen sind nur nach vorheriger Terminabsprache möglich, bitte stimmen Sie gewünschte Termine mit uns ab. Sie erreichen Ihren Ansprechpartner für dieses Objekt, Herrn Hubert Gottwald, über Telefon (040) 325 66 5-12.

## IMPRESSUM

Die Übergabe des Objektes erfolgt lastenfrei und frei von Mietverhältnissen und Rechten Dritter.

Die Vermittlung der Flächen dieses Objektes erfolgt für den Mieter provisionsfrei!

Angaben gemäß § 5 TMG

Jacobi Immobilien KG (GmbH & Co.)  
Hammer Deich 70  
20537 Hamburg

Handelsregister: HRA 80971  
Registergericht: Amtsgericht Hamburg

Vertreten durch:  
Beteiligungsgesellschaft Jacobi mbH  
Hammer Deich 70  
20537 Hamburg

Diese vertreten durch:  
Wiebke Jacobi, Hubert Gottwald

Handelsregister: HRB 66566  
Registergericht: Amtsgericht Hamburg  
Kontakt

Telefon: +49 40 325 66 50  
Telefax: +49 40 325 66 530  
E-Mail: [info@jacobi-immobilien.de](mailto:info@jacobi-immobilien.de)  
Umsatzsteuer-ID

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz:  
DE 118815431  
Aufsichtsbehörde

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Hamburg Mitte  
Fachamt Verbraucherschutz  
Gewerbe und Umwelt Hamburg-Mitte  
Caffamacherreihe 1-3, 20355 Hamburg  
Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:  
<https://ec.europa.eu/consumers/odr>.  
Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.