

KLEIN ABER FEIN: Büro- Ladenfläche, Dankwartsgrube LÜBECK ZENTRUM,  
Innenstadtlage OTTO STÖBEN GmbH

## Preise & Kosten

Mietercourtage	1 NKM für Mieter
Kaltmiete	490 €
Warmmiete	635 €
Nebenkosten	85 €
Heizkosten	60 €
Mietpreis pro Fläche	12,73 € (m <sup>2</sup> )
Kautions	1.470 €
Kautions Freitext	1470



## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer neuen Geschäftsadresse mit ihrem inhabergeführten Laden oder möchten sich einfach verändern und benötigen eine eigene Gewerbefläche oder zusätzliche Zweigstelle? Die hier angebotene Ladenfläche - in der Nähe der lebhaften Innenstadt aber weit genug weg vom Trubel - befindet sich in einem Viertel mit historischen Bezügen und erzählt Geschichten aus dem Mittelalter. Während die Gegend im Mittelalter für Ihre lauten Werkstätten und bescheidenen Wohnungen bekannt war, erhält sie heute, mit ihren zahlreichen geschichtsträchtigen und denkmalgeschützten Häusern, bewundernde Blicke.

Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss eines ansonsten zu Wohnzwecken genutzten, denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses aus dem 18. Jahrhundert, gelegen in dem unteren, in Richtung Obertrave befindlichen Teil der Dankwartsgrube.

Die helle, ebenerdige Fläche (insgesamt circa 38,48 m<sup>2</sup>) verfügt neben der circa 30 m<sup>2</sup> großen Ladenfläche über ein innenliegendes Duschbad sowie eine kleine Küche und ist aufgrund der Gegebenheiten für die unterschiedlichsten Arten der Nutzung prädestiniert.

## Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	38,48 m <sup>2</sup>
Ladenfläche	30 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche	30 m <sup>2</sup>
teilbar ab	38,48 m <sup>2</sup>
Baujahr	1800
Verfügbar ab	sofort
Denkmalgeschützt	Ja



Ob Häkeln, stricken, nähen oder backen, die Fläche eignet sich optimal für Schöpfer und Künstler hier ihr Erschaffenes anzubieten.

Erholung in der Mittagspause findet man auch außerhalb der Ladenfläche in dem schön bewachsenen, geschützten Innenhofgarten. Hier können Sie, ungestört in einer stillen Oase, bei einer Tasse Tee, die Sonnenstrahlen genießen. Des Weiteren steht Ihnen der Sitzbereich in dem großzügigen und repräsentativen, foyerartig angelegten Eingangsbereich zum Innenhof zur Verfügung.

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas



## Lage

Die attraktive Ladenfläche befindet sich in einem historischen Altstadtthaus im Herzen des beliebten Marien Quartiers der Hansestadt Lübeck. Genauer gesagt: im südwestlichen – von zahlreichen Gängen und charmanten Innenhöfen geprägten – Teil der historischen Altstadtinsel, nur 100 m von der Trave entfernt.

Die über Jahrzehnte gewachsene Infrastruktur der charmanten Altstadt lässt sich hier in vollen Zügen genießen. In fußläufiger Entfernung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Museen, Grünanlagen sowie Ärzte, Apotheken, Schulen, Restaurants und Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Parkmöglichkeiten für KFZ befinden sich z. B. in dem 200 Meter entfernten Parkhaus Marlesgrube oder dem 350 Meter entfernten Parkhaus am Holstentor, welche günstige Konditionen für Dauerparker offerieren. Alternativ besteht die Möglichkeit, einen Anwohnerparkausweis zu erhalten. Insgesamt zählt die Hansestadt Lübeck ca. 217.198 Einwohner (Stand 31.12).



Die Autobahnauffahrt A1 Richtung Metropolregion Hamburg ist ca. 5,2 km entfernt. Eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die ca. 160 m entfernte Bushaltestelle gegeben..



## Ausstattung

Das gesamte Gebäude wurde 1984 unter Berücksichtigung der Denkmalschutzauflagen aufwendig saniert und befindet sich heute in einem zeitgemäßen und sehr gepflegten Zustand. Noch heute sind Elemente aus Barock und Klassizismus erhalten und sorgen für ein besonderes Arbeitsambiente. Die Ladenfläche befindet sich in einem sehr guten Zustand und sorgt mit ihren bis zu 4,00 Meter hohen Decken für ein luftiges Raumgefühl und offene Großzügigkeit. Die Fläche ist mit hochwertigen, großformatigen Fliesen ausgestattet und verfügt über eine effiziente Wandheizung. Sie profitieren bei diesem effektiven Heizsystem von einer schnellen Aufheizzeit, geringem Wärmeverlust und einem besonders angenehmen Raumklima. Im hinteren Bereich der Ladenfläche befindet sich ein Duschbad mit separatem WC sowie ein Vorraum der über einen hohen Einbauschränk mit integrierter, kompakter Pantryküche verfügt. Sie können sich für die kleine aber feine Gewerbefläche begeistern? Dann freuen wir uns auf Ihre schriftliche Anfrage über das Portal.







## Sonstiges

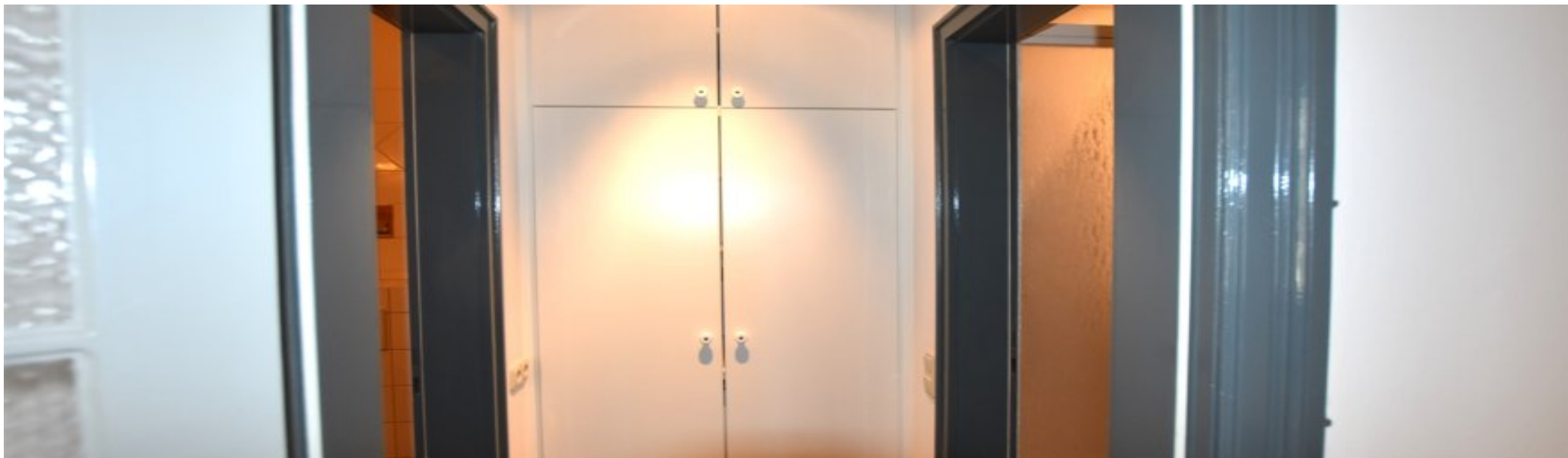
Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, daher wird ein Energieausweis nicht benötigt.

Wichtiger Hinweis zum Datenschutz

Mit der Kontaktaufnahme zur OTTO STÖBEN GmbH im Rahmen dieser Immobilienanzeige werden Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, die dem Zweck der Zusendung eines Exposés, der Bekanntgabe/Vereinbarung und Durchführung von Besichtigungsterminen sowie ggf. der Vorbereitung eines möglichen Vertrags- bzw. Auftragsabschlusses dienen. Die personenbezogenen Daten werden nach 6 Jahren automatisch gelöscht.

Rechtlicher Hinweis - Auskunft, Berichtigung, Löschung und Sperrung, Widerspruchsrecht Sie sind gemäß § 34 BDSG jederzeit berechtigt, gegenüber der Otto Stöben GmbH um umfangreiche Auskunftserteilung zu den zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu ersuchen. Gemäß § 35 BDSG können Sie jederzeit gegenüber der Otto Stöben GmbH die Berichtigung, Löschung und Sperrung einzelner personenbezogener Daten verlangen.





Sie können den Widerruf entweder postalisch, per E-Mail oder per Fax an den Vertragspartner übermitteln. Es entstehen Ihnen dabei keine anderen Kosten als die Portokosten bzw. die Übermittlungskosten nach den bestehenden Basistarifen. Weiterhin haben Sie das Recht, bei der zuständigen Behörde (ULD - Unabhängiges Landeszentrum für Datenschutz, Schleswig-Holstein) eine Beschwerde einzulegen..



Küche



WC



Duschbad



Duschbad weitere Ansicht





Gemeinschaftsfläche Sitzbereich



Innenhof



Dankwatsgrube



Gewerbefläche Dankwatsgrube

