

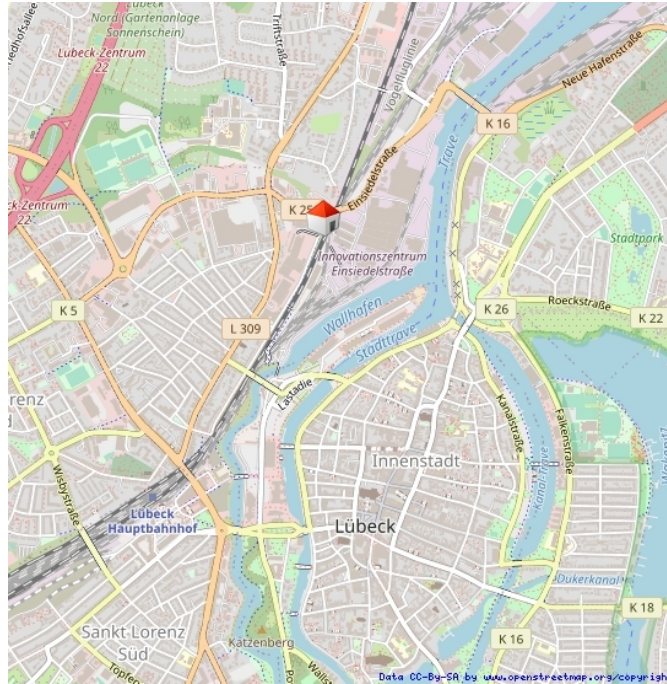
Repräsentative Gewerbeflächen in zentraler, bahnhofsnahe Lage

Objekt: V-157-25 • Katharinenstraße 13-15 • 23554 Lübeck



Daten

ImmoNr	V-157-25
Straße	Katharinenstraße
Hausnummer	13-15
PLZ	23554
Ort	Lübeck
Etage	Erdgeschoss
Objektart	Büro/Praxen
Objekttyp	Praxisfläche
Vermarktungsart	Miete
Nutzungsart	Gewerbe
Gesamtfläche	ca. 220 m ²
Anzahl Zimmer	5
Bürofläche	ca. 155 m ²
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	14.10.2035
wesentlicher Energieträger	Gas
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1900
Abstellraum	Ja
Gäste WC	Ja
Käufercourtage	Courtagefrei
Kaltmiete	1.800,00 €
Nebenkosten	605,00 €
Kaution	5.400,00 €



Lage

Die Katharinenstraße 13-15 in Lübeck befindet sich in einem zentral gelegenen und infrastrukturell gut angebundenen Stadtviertel, das sowohl von Wohnbebauung als auch von verschiedenen Gewerben geprägt ist.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegen der Lübecker Hauptbahnhof sowie mehrere Bushaltestellen, etwa an der Fackenburger Allee, sodass eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht. Autofahrer finden in der Katharinenstraße selbst zahlreiche kostenfreie Parkmöglichkeiten, während das Parkhaus „Linden Arcaden“ an der nahegelegenen Konrad-Adenauer-Straße zusätzliche Stellplätze bietet.

Das Umfeld zeichnet sich durch eine ruhige Atmosphäre bei gleichzeitig kurzer Distanz zur Lübecker Innenstadt sowie zum beliebten Stadtteil St. Lorenz aus.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleister sind bequem erreichbar und auch die Anbindung an die A1 ist in wenigen Minuten möglich. Damit bietet die Katharinenstraße 16 beste Voraussetzungen für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner – ebenso wie für eine ausgewogene Work-Life-Balance am Standort.

Beschreibung

Das Geschäftshaus in zentraler, bahnhofsnahe Lage bietet auf einer Hochparterre-Ebene großzügige und repräsentative Räumlichkeiten mit besonderem Altbauflair und interessanten Nutzungsperspektiven auf ca. 220 m² – ideal für Praxis, Büro, Atelier oder ähnliche Gewerbebezüge.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 5 Zimmer, die sich sowohl straßen- als auch hofseitig ausrichten. Zwei Eingänge – einer straßenseitig, ein weiterer optional vom Hof aus – sorgen für flexible Zugangsmöglichkeiten.

Aufteilung und Ausstattung:

Raum 1 und 2 liegen zur Straßenseite hin und bieten helle Arbeitsumgebungen mit großzügigen Fensterflächen.

Raum 3, 4 und 5 sind hofseitig orientiert. Besonders Raum 4 beeindruckt mit einer originalen Stuck-Rosette an der Decke, Sideboards mit viel Stauraum sowie einer dekorativen Nische in der Wand zum Durchgangszimmer 5.

Raum 5 verfügt über einen separaten Treppenzugang vom Hof aus – ideal für Kunden, die auf kurzem Weg die Räumlichkeiten erreichen wollen.

Einige Räume sind durch Schiebetüren miteinander verbunden, wodurch ein großzügiges, offenes Raumgefühl entsteht. Ein WC befindet sich direkt anschließend auf gleicher Ebene im Hausflur.

Mehrere Nebenräume wie eine geräumige Küche mit Essplatz, ein Raum mit Regalen und einer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss befinden sich im Kellergeschoss.

Zur Immobilie gehört ein Stellplatz im Innenhof. Zusätzlich stehen öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Hausnähe zur Verfügung.

Diese Gewerbeeinheit überzeugt durch ihre reizvolle Altbausubstanz, vielseitige Raumnutzung und die Kombination aus repräsentativer Straßenseite und ruhigem Hofbereich. Ideal für Unternehmerinnen und Unternehmer, die Wert auf Charakter, Atmosphäre und flexible Arbeitsräume legen.

Überblick

Diese Immobilie mieten Sie provisionsfrei!

Die Mietfläche befindet sich im Hochparterre

- ca. 220 m²
 - 5 Zimmer
 - 1 Stellplatz im Hof ist der Immobilie zugeordnet
- weitere öffentliche Parkplätze in Hausnähe vorhanden

Eingang straßenseitig

- Zweiter Eingang hofseitig möglich
- WC im Hausflur

Raumaufteilung:

Raum 1 und 2 Ausrichtung Straßenseite

Raum 3, 4 und 5 mit Blick auf den Hof

Raum 4 mit

- großer Stuck-Rosette an der Decke
- Einbauschränk-/Regal
- Nische am Durchgang zu Zimmer 5.

Raum 5 mit Treppenzugang vom Hof aus

Hübsche Holz-Schiebetüren in Durchgängen von Raum 2 zu 3 und Raum 4 zu 5.

Keller:

- Raum mit Einbauküche
- Kellerraum mit Regalen für Aktenablage
- Benutzung Kellerraum mit Duschaum und Waschmaschinen-Anschluss möglich



Außenansicht



Gepflegtes Treppenhaus



Eingang - Flur



Gepflegtes WC



Büro vom Eingang links - Blickrichtung Straße



Büro vom Eingang links



Büro vom Eingang links



Deckenstuck



Deckenstuck



Blick ins große Büro



Hochwertiger Boden



Heizkörperverkleidung



Büro



Türelement



Stuck an der Decke



Büro



Büro



Nische im Großraum



Büro am zweiten Zugang



Büro am zweiten Zugang



Rückansicht mit zweitem Zugang



Raum im Souterrain



Regal-Lagerraum im Keller

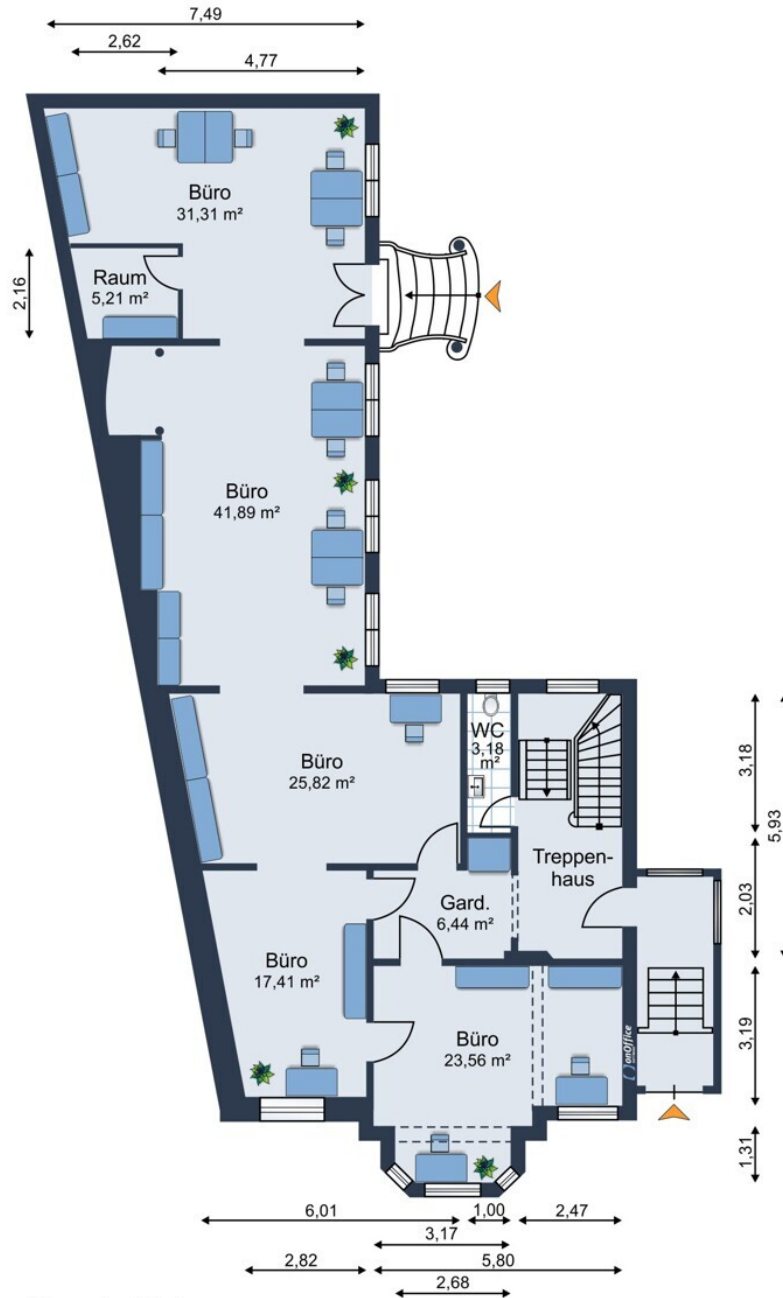


Außenansicht



Überblick

Grundrisse



Gewerbefläche

Grundriss

Platz für Ihre Notizen

Ihr Ansprechpartner:

Herr Björn Simon
Marlistraße 13
23566 Lübeck

Telefon: 0451 502 81 702

Mobil: 0176 534 56 802

E-Mail: b.simon@claussen-immobilien.com

Web: <http://www.claussen-immobilien.com>

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.