



DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.

Mehrfamilienhaus in der Lübecker Altstadt

3-geschössiges Rendite-Juwel im Herzen der Hansestadt



MFH mit ca. 218 m² Wohnfläche aus der Gründerzeit (Bj 1905). Dieses Altbau-Objekt bietet durch seine Einstufung als energetisches Sanierungsobjekt (Energieklasse H) einen außergewöhnlichen wirtschaftlichen Hebel für Investoren. Dank der Kombination aus Förderungen und steuerlichen Vorteilen (§ 7h EStG) lassen sich hier moderne Wohnräume mit maximaler Rendite realisieren. Durch ein ausgebauten DG besteht zudem die Möglichkeit eine 4. Wohnung zu schaffen.

Erdgeschoss:	Ca. 48 m ² (Vermietet)
Obergeschoss:	Ca. 54 m ² (Vermietet)
2. OG + DG	Ca. 115,0 m ² (Bezugsfrei) (Teilungspotential)
Kaufpreis:	595.000,- € zzgl. 3,125% Courtage



DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.



Objektbeschreibung

Das Gebäude aus dem Jahr 1905 (Gründerzeit) repräsentiert die stabile Altbausubstanz der Lübecker Innenstadt. Die Fassade und das Dach wurden teilsaniert und befinden sich in einem gepflegten Zustand. Ohne Denkmalschutz! 287 m² Gesamtfläche.

Technischer Stand & Gebäudemerkmale:

- Wärmeerzeuger: Gas-Zentralheizung aus 1994
- Fenster: Doppelverglasung aus Mitte der 90er Jahre.
- Innenausbau: Elektrik und Sanitäranlagen sind veraltet und entsprechen nicht mehr modernen Standards.
- Die oberen Etagen (2. OG + DG angebaut) stehen leer und warten auf eine Neugestaltung. Eine Teilung für eine 4. Wohnung im DG ist möglich.
- Voll unterkellert → 4 Kellerräume / Waschküche / Abseite
- 115 m² Grundstück: Hinterhof mit Garten

Lage

Direkt auf der Inneren Altstadt gelegen. Das renommierte Katharineum zu Lübeck befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Bewohner genießen das Flair der historischen Altstadt kombiniert mit kurzen Wegen zu allen kulturellen und täglichen Einrichtungen der Hansestadt. In Kürze zu erreichen sind Schulen, ÖPNV, Supermärkte, restaurants und Gaststätten.



DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.



Der Investoren-Vorteil:

Die Sanierungs-Rendite

Dieses Objekt ist kein klassischer Bestandsverkauf, sondern ein hochattraktives Steuersparmodell.

1. Steuer-Turbo (§ 7h EStG): Durch den Sanierungsvermerk im Grundbuch können Investoren die Sanierungskosten fast vollständig steuerlich abschreiben.
2. Förder-Maximum (WPB-Bonus): Mit der Einstufung in Klasse H qualifiziert sich das Gebäude als „Worst Performing Building“. Dies ermöglicht beim Umbau zum Effizienzhaus maximale Tilgungszuschüsse der KfW (bis zu 25% der Kosten).
3. Mietpotenzial: Nach der Sanierung und potentieller Schaffung der 4. Wohneinheit lassen sich in dieser Lage (direkt beim Katharineum) Spitzenmieten erzielen, die weit über dem aktuellen Niveau liegen.

Rechtliches: Sanierungsmaßnahmen am und im Haus sind Abstimmungspflichtig, da das Objekt in einem Sanierungsgebiet liegt. Kein Denkmalschutz vorhanden.



DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.



Energieausweis

Angaben gemäß GEG

Endenergiebedarf laut Schornsteinfeger erwartet bei 310,7 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse H. Wesentlicher Energieträger: Erdgas. Baujahr des Gebäudes: 1905. Baujahr des Wärmeerzeugers: 1994 (Teilerneuerung 2010). Energieausweis ist in Bearbeitung. Hinweis für Investoren: Die Einstufung in Klasse H qualifiziert das Objekt als „Worst Performing Building“ (WPB), wodurch erhöhte Tilgungszuschüsse im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) sowie Sonderabschreibungen gemäß § 7h EStG (Sanierungsgebiet) zugänglich gemacht werden können.



DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.

Erdgeschoss

Vermietete Wohnung mit 48 m² - 2 ½ Zimmer

1 Flur / 1 Wohnzimmer / 1 Schlafzimmer / ½ Esszimmer / Badezimmer / Küche
/ 1 Kellerraum



Schlafzimmer



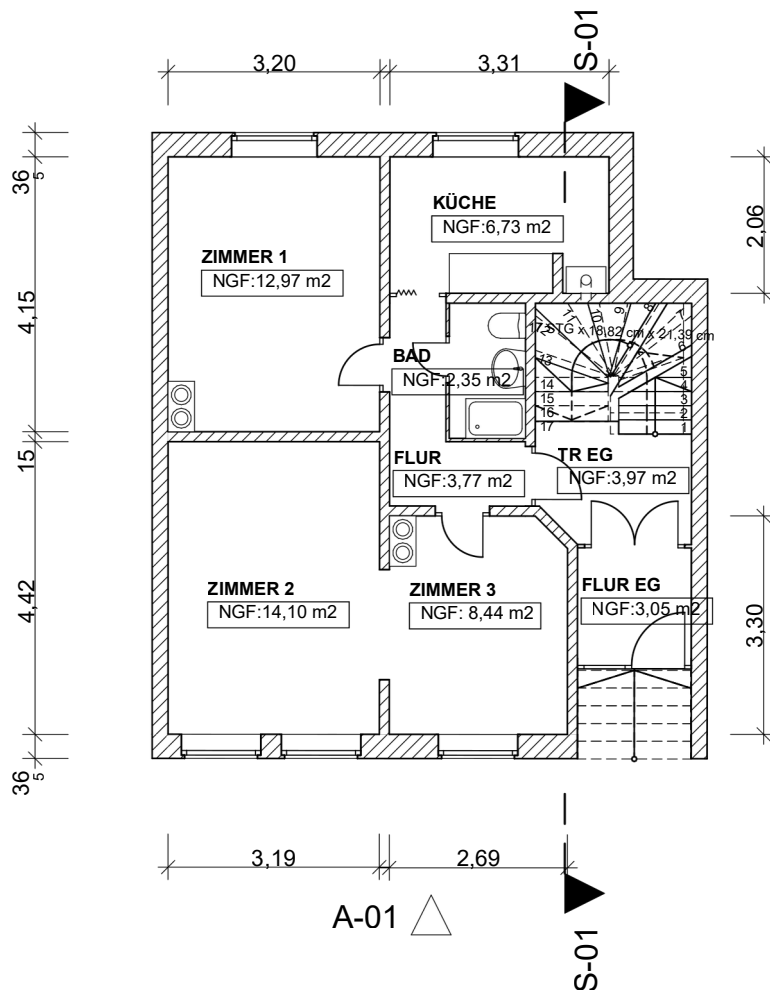
Wohnzimmer



Esszimmer



Küche



MEHRFAMILIENHAUS
 HUNDESTR. 2A
 23552 LÜBECK
 ERDGESCHOSS
 M 1:100
 DIPL.-ING. VERA DETLEFSEN
 ARCHITEKTIN
 KLEINE ALTEFÄHRE 17
 23552 LÜBECK
 LÜBECK, 27.02.2026



DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.

1.Obergeschoss (Bilder ausstehend)

Vermietete Wohnung mit 54 m² - 3 Zimmer

1 Flur / 1 Wohnzimmer / 1 Schlafzimmer / 1 Esszimmer / 1 Badezimmer / 1 Küche
/ 1 Kellerraum



Wohnungstür



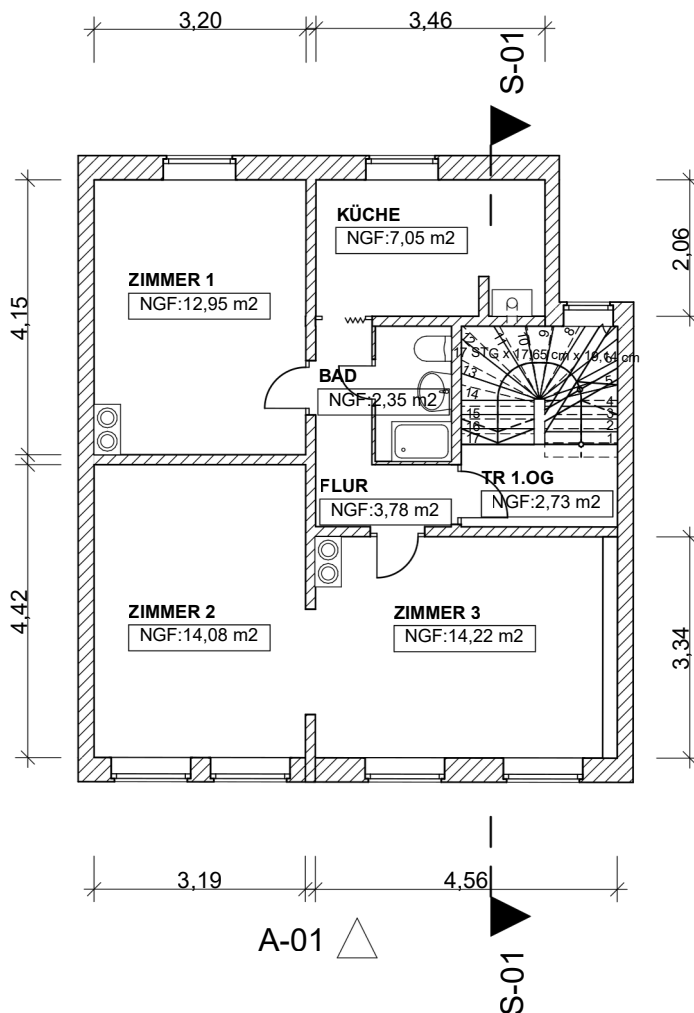
Keller



Wohnungstür



Blick auf Hinterhof



MEHRFAMILIENHAUS
 HUNDESTR. 2A
 23552 LÜBECK
 1. OBERGESCHOSS
 M 1:100
 DIPL.-ING. VERA DETLEFSEN
 ARCHITEKTIN
 KLEINE ALTEFÄHRE 17
 23552 LÜBECK
 LÜBECK, 27.02.2026



DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.

2.Obergeschoss (1/2 der 3. Wohnung)

Leerstehende 2-geschössige Wohnung - Ca. 54 m³

1 Flur / 1 Wohnzimmer / 1 Schlafzimmer / 1 Esszimmer / 1 Badezimmer / 1 Küche
/ 1 Kellerraum



Wohnzimmer



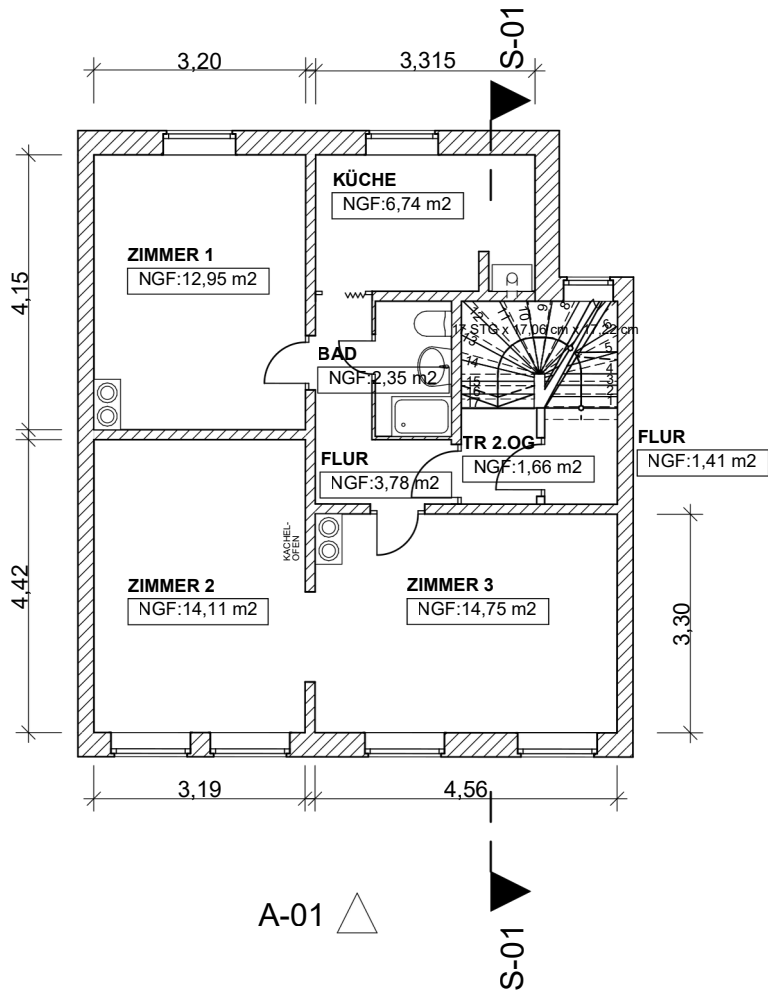
Küche



Schlafzimmer



Duschbadezimmer



MEHRFAMILIENHAUS
 HUNDESTR. 2A
 23552 LÜBECK
 2. OBERGESCHOSS
 M 1:100
 DIPL.-ING. VERA DETLEFSEN
 ARCHITEKTIN
 KLEINE ALTEFÄHRE 17
 23552 LÜBECK
 LÜBECK, 27.02.2026



DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.

Dachgeschoss (2/2 der 3. Wohnung)

Leerstehende 2-geschössige Wohnung - Ca. 61 m³

Flur / Gästezimmer/ Schlafzimmer / Büro / Badezimmer / WC / Werkstatt



Treppenaufgang



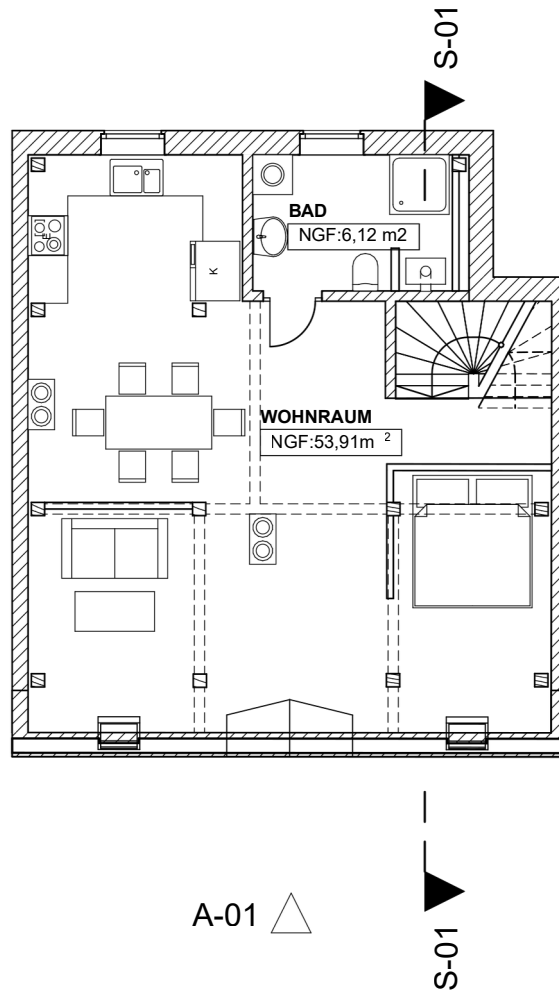
Flur



Werkstatt



Gästezimmer. Büro & Schlafzimmer



MEHRFAMILIENHAUS
HUNDESTR. 2A
23552 LÜBECK
DACHGESCHOSS
M 1:100
DIPL.-ING. VERA DETLEFSEN
ARCHITEKTIN
KLEINE ALTEFÄHRE 17
23552 LÜBECK
LÜBECK, 27.02.2026



DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.

Hausflur & Treppenhaus

Gepflegtes und gut instandgehaltenes Treppenhaus. Die Holztreppe und die Wohnungstüren wurden stets renoviert.



Treppenaufgang UG → EG



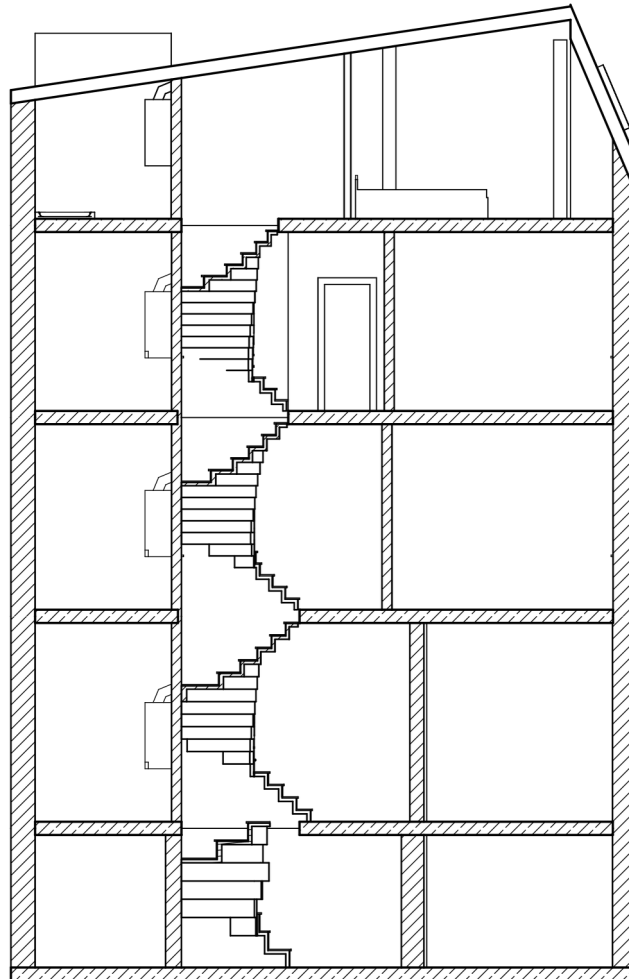
Treppenaufgang EG → OG



Treppenaufgang 2. OG



Treppe 2. OG → DG



MEHRFAMILIENHAUS
HUNDESTR. 2A
23552 LÜBECK
SCHNITT
M 1:100
DIPL.-ING. VERA DETLEFSEN
ARCHITEKTIN
KLEINE ALTEFÄHRE 17
23552 LÜBECK
LÜBECK, 27.02.2026



DBB Immobilien

Alles rund um die Immobilie.

Sonstiges

Das Haus liegt auf einem 115 m² Grundstück mit Garten. Der Garten ist vom Hinterhof und vom UG aus zu erreichen. Als charmantes Altbaudetail verfügt das OG über einen historischen Ofen."



Kellereingang



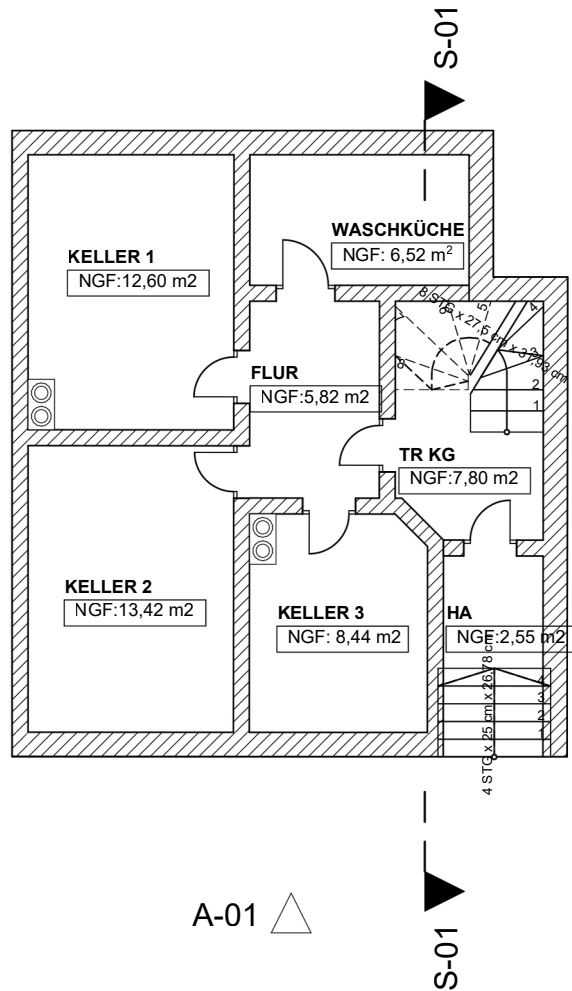
Waschraum UG



Ofen im 1. OG



Hinterhof / Garten



MEHRFAMILIENHAUS
HUNDESTR. 2A
23552 LÜBECK
KELLER
M 1:100
DIPL.-ING. VERA DETLEFSEN
ARCHITEKTIN
KLEINE ALTEFÄHRE 17
23552 LÜBECK
LÜBECK, 27.02.2026