



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer 6780

***Interessante Gewerbeimmobilie mit Verkaufsfläche und
Wohngebäude - Erweiterungspotential***

Eckdaten

Baujahr **1972**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattungskategorie

Bad	Standard
Küche	Dusche, Fenster, Wanne
Bodenart	Einbauküche
Kamin	Fliesen
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	05.05.2036
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Stromwert	5.9
Wärmewert	54.5
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	06.05.2026
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Das Gewerbegebiet "Im Gleisdreieck" , hier die Nr. 6, befindet sich im Stadtteil Sankt Gertrud in Lübeck. Dort sind zahlreiche Gewerbetreibende im Gleisdreieck und in der Grootkoppel, wie z.B. Autohäuser, Großmärkte, Großhändler, Discounter, Baumärkte, Getränkemarkte ansässig. Die öffentlichen Verkehrsmittel (Stadtwerkebusanbindung) ist hier gut ausgebaut. Die Buslinien 1 und 9, die das Viertel mit dem Rest der Stadt verbinden, befinden sich in der Nähe. Über die Wesloer Landstrasse gelangen Sie nach Schlutup und weiter über die B 104 / 105 nach Mecklenburg Vorpommern, Schwerin, Wismar und Rostock.

Objektbeschreibung

- 1. Einfamilienhaus welches derzeit als Büro / Ingenieurbüro gemietet / vermietet ist.**
- 2. Verkaufshalle / Gewerbefläche (derzeit) für Bodenbeläge mit diversen Nebenflächen.**
- 3. Große Freifläche, die gemäß Bebauungsplan noch Potential für Erweiterungen birgt. Gartengrundstück im hinteren Bereich.**

ca. 287 m² Gewerbefläche

ca. 138 m² Büro-/ Wohnfläche

Derzeit ist das Wohn-/Bürogebäude vermietet.

Mieteinnahme: ca. 1.320 € /mtl.

Die seitliche, kleine Gewerbefläche ist als Lagerraum vermietet.

Mieteinnahme: ca. 500 € /mtl.

Die großen Haupt-Gewerbeflächen werden noch vom Eigentümer genutzt.

Baujahr Gebäude und Halle ca. 1972 bzw. 1979

Grundstück im B-Plan Gebiet mit sehr interessanten Nutzungsmöglichkeiten.

GE, großes Baufenster, hohe Ausnutzung 0,6 und 1,2 möglich. 2-geschossige Bauweise möglich. (siehe b-Plan)

B-Plan 07-38-00 und 07-38-02 sowie Textfestsetzung.

Schräg neben der Gewerbehalle befindet sich das attraktive Wohn- oder Bürogebäude mit ca. 138 m² Fläche.

Das Büro-Gebäude verfügt über zwei Balkone, Terrassenflächen, Garten und bietet einen angenehmen Rückzugsort zum Arbeiten oder Wohnen.

Hinter der Gesamtimmobilie erstreckt sich ein grüner Garten, der eine ruhige Atmosphäre schafft und Mehrwert bietet.

Teile der Gewerbefläche / Halle sind nicht mehr ganz zeitgemäß und bedürfen einer Renovierung.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Die Gewerbeimmobilie und auch das Büro-Einfamilienhaus bieten funktional und repräsentativ flexible Nutzungsmöglichkeiten:

- großzügige Ausstellungs- und Verkaufsfläche
- einladender ansprechender Hallenflur
- interner Durchgang in die Showküche (großer Raum mit diversen Nutzungsmöglichkeiten)
- Werkstattbereich
- großzügige Lagerflächen
- Gewerbeküche
- Dusche, separates WC
- Archiv für Akten und sonstige Dokumente
- Heizungsraum
- Zugang zum Garten

Ein weiterer, separater Gewerbeteil der Halle ist seitlich erreichbar und ermöglicht eine flexible Nutzung und oder eine externe Vermietung.

Sonstiges

Aufgeführte Angaben basieren auf erteilte Informationen Dritter, ggf. der Eigentümer / Verkäufer. Weiterhin maßgebend sind die Auskünfte der Stadtplanung und Bauordnung der Hansestadt Lübeck.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass es hier sowohl für das Büro / Wohngebäude als auch für die Gewerbehalle jeweils einen Energieausweis gibt. Siehe Anlage Medien.

Wir haften nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der von uns hier zur Verfügung gestellten Daten.

Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen. Dieses Angebot ist freibleibend. Für Rückfragen sowie die Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter 0170-909 2277 zur Verfügung.

WICHTIG:

Haben Sie Verständnis dafür, dass wir Anfragen nur mit kompletten Kontaktdaten (auch Tel.-Nummer) beantworten können und werden, unter der Sie tagsüber zu erreichen sind. Wir danken für Ihr Verständnis!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

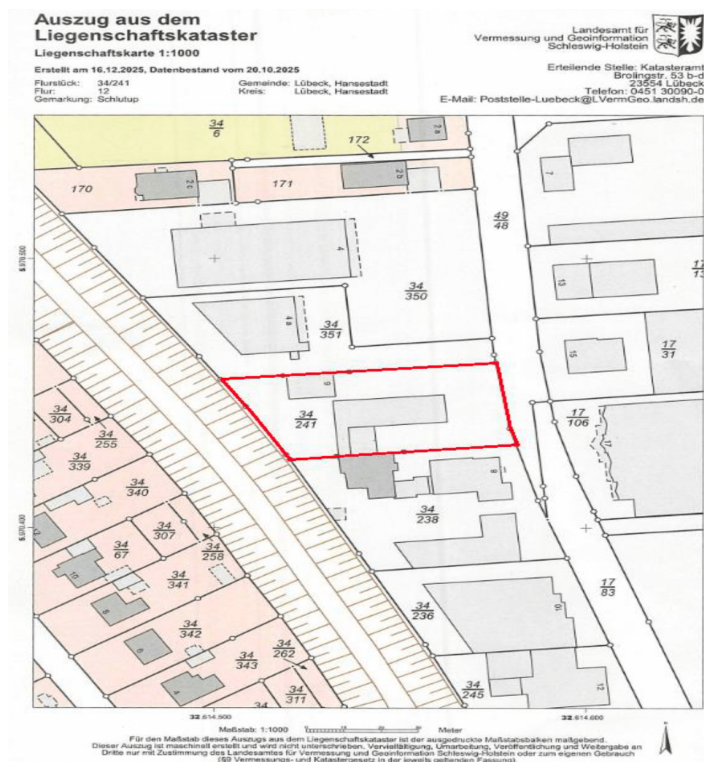
[Online ansehen](#)



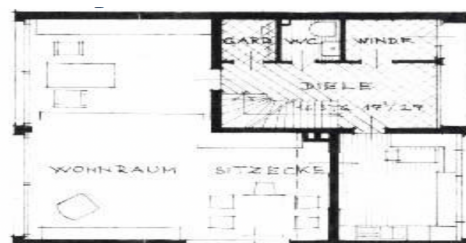
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

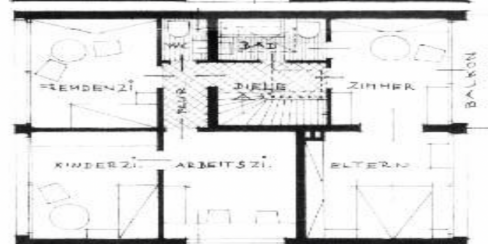
IMMOMANAGER



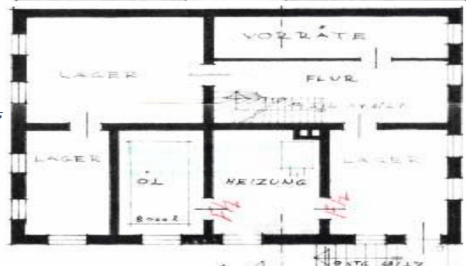
Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

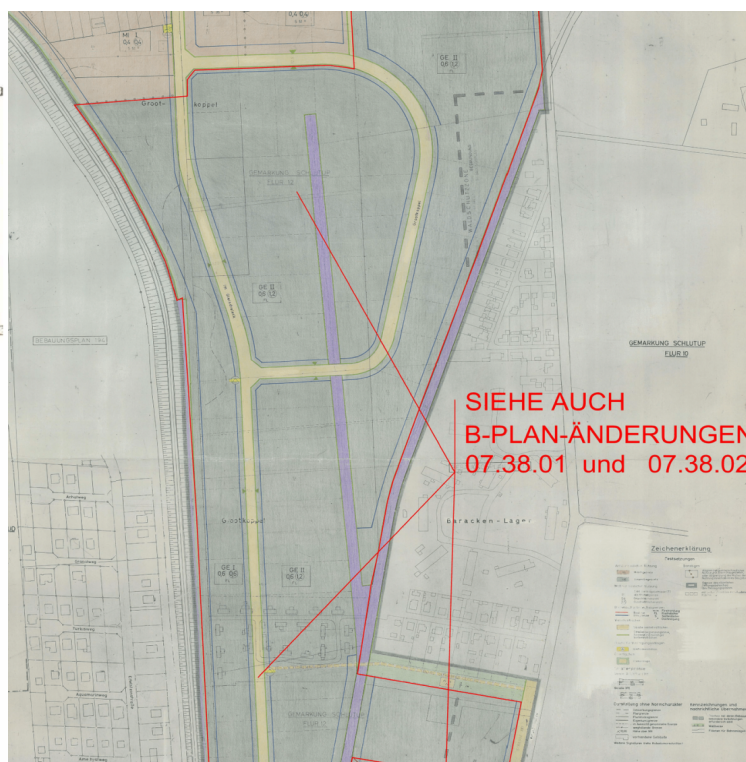
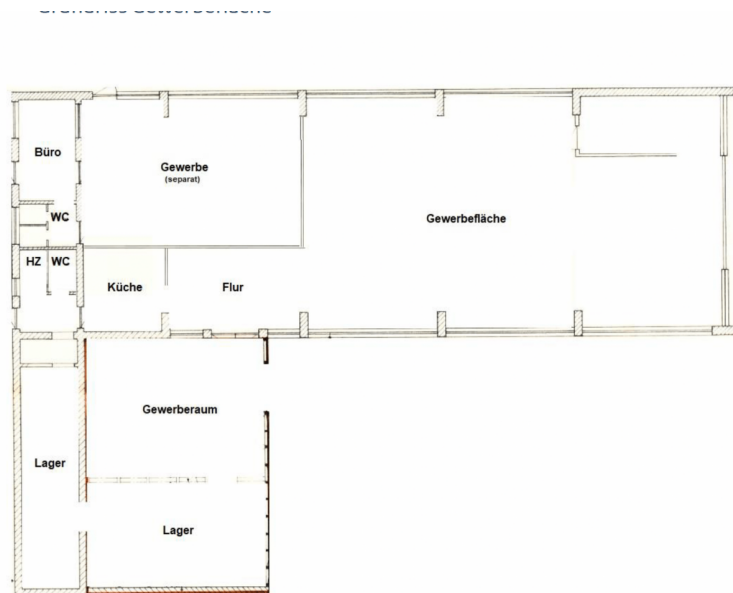
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

EXPRESS-PASS 495363

<https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **16.10.2023**

Gültig bis: **05.05.2036**

Registrierungsnummer: **SH-2026-006380276**

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Verkaufsstätten (allgemein)	
Adresse	Im Gleisdreieck 6 23566 Lübeck	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1972	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1999	
Nettogrundfläche ⁵	287,0 m²	
Wesentliche Energieträger für Heizung ¹	Gas	
Wesentliche Energieträger Warmwasser ¹	Gas	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ¹	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ¹	☐ Passive Kühlung ☐ Gekühlte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Anlagen ¹	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Aushängpflicht ☐ Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

- Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als **Bezugsfläche** dient die **Nettogrundfläche**. Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).
- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 89 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 5**).
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.
- Datenerhebung erfolgte durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller
- ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifügt (freiwillige Angabe)

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Express Pass GmbH
Dr. Johannes Liess
Lüchow 8
17179 Altkalen
Architekt
AK-MV 2735-09-1-a

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum: **06.05.2026**

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² Mehrfachangaben möglich

³ Nur im Falle des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG einzutragen
⁴ Bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche ⁶ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

EXPRESS-PASS 486635

<https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **16.10.2023**

Gültig bis: **08.03.2036**

Registrierungsnummer: **SH-2026-006261960**

1

Gebäude

Gebaudetyp	Wohngebäude	
Adresse	Im Gleisdreieck 6 23566 Lübeck	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1972	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1988	
Anzahl der Wohnung	1 (138,0 m²)	
Gebäudenutzfläche (A _N)	186,3 m²	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ¹	Öl	
Wesentliche Energieträger Warmwasser ¹		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ¹	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ¹	☐ Passive Kühlung ☐ Gekühlte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Anlagen ¹	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

- Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als **Bezugsfläche** dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).
- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.
- Datenerhebung erfolgte durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller
- ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifügt (freiwillige Angabe)

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Express Pass GmbH
Dr. Johannes Liess
Lüchow 8
17179 Altkalen
Architekt
AK-MV 2735-09-1-a

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum: **09.03.2026**

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² Mehrfachangaben möglich
³ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

⁴ Nur im Falle des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG einzutragen
⁵ Bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation