

**Objekt-Nr.: 8047**



## **Wohn und Geschäftshaus in Lübz zu verkaufen - Attraktive Kapitalanlage**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### **Standort**

19386 Lübz  
Deutschland

### **Wichtige Parameter**

Kaufpreis: **200.000,00 EUR**  
Mieteinnahmen: **17.424,00 EUR**  
Wohnfläche: **190 m<sup>2</sup>**  
Vermietet: **ja**  
Baujahr: **1861**  
Verm. Fläche: **500 m<sup>2</sup>**

### **Ansprechpartner**

**immoweb.de - Potsdam**

Frau Anne Marin

**Telefon:**

+4938735812145

**Mobil:**

0172 / 723 89 06

**Email**

marin@immoweb.de

#### **Anbieter**

immoweb.de - Büro Potsdam II  
Siegfried Lietzmann  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Landeshauptstadt Potsdam

#### **Firmendaten**

UID: DE276660633

#### **Adresse**

Thomas-Müntzer-Straße 22a  
15806 Zossen, bei Berlin  
Deutschland

#### **Kontakt**

Tel.: 03377 / 306 31 76  
Fax.: 03222 / 123 46 04  
Mail: lietzmann@immoweb.de

## Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage von Lübz, direkt am Marktplatz und damit im historischen und wirtschaftlichen Zentrum der Stadt. Die Adresse „Am Markt 10“ profitiert von einer sehr guten Sichtbarkeit und einer hohen Passantenfrequenz, was insbesondere für die im Erdgeschoss befindliche Gewerbefläche von großem Vorteil ist. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie Dienstleister des täglichen Bedarfs.

Die zentrale Lage gewährleistet zudem eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz, während die kleinstädtische Struktur von Lübz für eine angenehme Wohnqualität sorgt. Insgesamt bietet der Standort eine attraktive Kombination aus lebendigem Umfeld, stabiler Nachfrage und langfristiger Vermietungsperspektive.

## Beschreibung

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus ( rechte Seite der Doppelhaushälfte) stellt eine attraktive Kapitalanlage mit überzeugendem Entwicklungspotenzial dar. Auf einem ca. 391 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie eine gesamte vermietbare Fläche von rund 500 m<sup>2</sup> und ist vollständig vermietet, sodass der Erwerber unmittelbar von stabilen und planbaren Mieteinnahmen profitiert.

Das Erdgeschoss wird von einem großzügigen Ladengeschäft mit einer Fläche von ca. 310 m<sup>2</sup> genutzt, das eine vielseitige gewerbliche Nutzung ermöglicht und eine solide Einnahmebasis bildet. In den darüberliegenden Etagen befinden sich vier gut geschnittene Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup>, die eine nachhaltige Vermietbarkeit gewährleisten. Die Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung sorgt für eine ausgewogene Risikostreuung und macht das Objekt besonders interessant für langfristig orientierte Investoren.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam II  
Siegfried Lietzmann  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Landeshauptstadt Potsdam

### Firmendaten

UID: DE276660633

### Adresse

Thomas-Müntzer-Straße 22a  
15806 Zossen, bei Berlin  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: 03377 / 306 31 76  
Fax.: 03222 / 123 46 04  
Mail: lietzmann@immoweb.de

### Ausstattung

Ein wesentliches Merkmal dieser Immobilie ist das deutliche Mietsteigerungspotenzial. Die aktuellen Mieten sind bewusst niedrig angesetzt und liegen unter dem marktüblichen Niveau, wodurch sich bei zukünftigen Anpassungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten oder bei Mieterwechseln attraktive Ertragssteigerungen realisieren lassen.

### Sonstiges

Insgesamt handelt es sich um ein solides und renditestarkes Investment mit bestehender Vollvermietung, stabiler Einnahmesituation und klar erkennbaren Entwicklungschancen. Dieses Wohn- und Geschäftshaus eignet sich ideal für Kapitalanleger, die Wert auf eine nachhaltige Anlage mit zusätzlichem Wertsteigerungspotenzial legen.

#### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam II  
Siegfried Lietzmann  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Landeshauptstadt Potsdam

#### Firmendaten

UID: DE276660633

#### Adresse

Thomas-Müntzer-Straße 22a  
15806 Zossen, bei Berlin  
Deutschland

#### Kontakt

Tel.: 03377 / 306 31 76  
Fax.: 03222 / 123 46 04  
Mail: lietzmann@immoweb.de

## Preise

Kaufpreis: **200.000,00 EUR**

Mieteinnahmen(ist)/Jahr: **17.424,00 EUR**

Provisionspflicht: **Ja**

Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

X-fache: **11,5**

Mieteinnahmen(soll)/Jahr: **39.540,00 EUR**

(Außen)-Courtage: **7,14% inkl. Mwst**

## Zustand

Baujahr: **1861**

Objektzustand: **Teil-/Vollrenoviert**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **190 m<sup>2</sup>**

Anzahl der Wohneinheiten: **4**

Vermietbare Fläche (m<sup>2</sup>): **500 m<sup>2</sup>**

Anzahl der Gewerbeeinheiten: **1**

## Ausstattung

Ausstattung: **Standard**

Heizungsart: **Zentralheizung**

Boden: **Fliesen**

Abstellraum vorhanden

## Verwaltung

Verfügbar: **ab sofort**

Denkmalschutzobjekt: **Ja**

Objekt noch/bereits vermietet: **Ja**

### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam II

Siegfried Lietzmann

Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO

wurde erteilt durch Landeshauptstadt Potsdam

### Firmendaten

UID: DE276660633

### Adresse

Thomas-Müntzer-Straße 22a

15806 Zossen, bei Berlin

Deutschland

### Kontakt

Tel.: 03377 / 306 31 76

Fax.: 03222 / 123 46 04

Mail: lietzmann@immoweb.de

## Bilder



### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam II  
Siegfried Lietzmann  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Landeshauptstadt Potsdam

### Firmendaten

UID: DE276660633

### Adresse

Thomas-Müntzer-Straße 22a  
15806 Zossen, bei Berlin  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: 03377 / 306 31 76  
Fax.: 03222 / 123 46 04  
Mail: lietzmann@immoweb.de