

## COMPASS Immobilien- und Anlageberatungsgesellschaft mbH

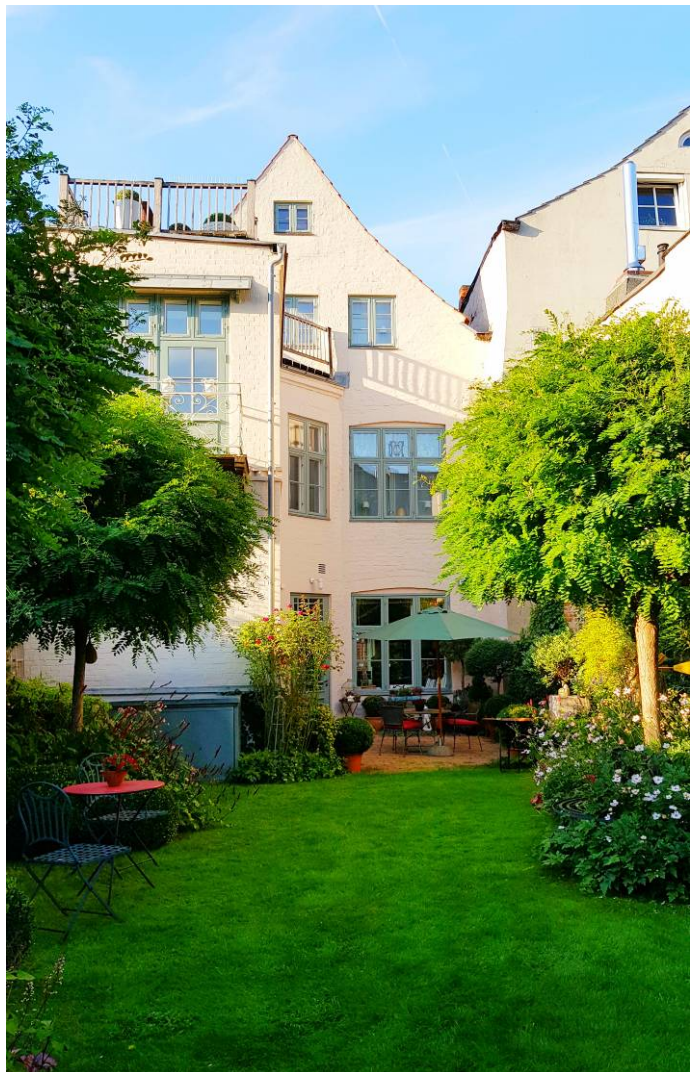
Waldkauzweg 21  
26133 Oldenburg  
Telefon: 0441-36106712  
[www.compass-immobilien.de](http://www.compass-immobilien.de)  
[kontakt@compass-immobilien.de](mailto:kontakt@compass-immobilien.de)



### Wohn- Geschäftshaus Fleischhauerstraße 56, 23552 Lübeck



Straßenansicht



Rückansicht

Das Ursprungsbaupjahr des Hauses ist mit 1301 angegeben. Über Jahrhunderte lebten hier Knochenhauer.

Der gotische Treppengiebel stammt aus der Zeit um 1500.

Im Laufe der Jahrhunderte wurde die Fassade mehrmals den jeweiligen Bedürfnissen angepasst.

Es besteht Denkmalschutz.

Das Haus wurde 1987 unter Berücksichtigung der Denkmalaufgaben umfassend, nach ökologischen Gesichtspunkten fachgerecht mit viel Gespür für Stil und Liebe zum Detail, kernsaniert.

Es verfügt über einen kleinen Teilkeller, in dem die Heizung untergebracht ist.

Sämtliche Installationsleitungen – Elektro, Heizung, Wasser und Abwasser – wurden erneuert und eine Erdgas Zentralheizung eingebaut.

Ein Energieausweis ist wegen Denkmalschutz nicht erforderlich.

Alle Fenster wurden nach altem Vorbild durch Kastendoppelfenster in Holz, zum Teil Eiche, ersetzt.

Die Bedachung besteht aus Ton Dachziegel.

Im Zusammenspiel mit natürlichen und historischen Baustoffen wurde ein wohliges, behagliches Raumklima erreicht.

Entstanden ist eine Immobilie in der hinter historischer Fassade zeitgemäßes stilvolles Leben möglich ist. Und das nicht nur bezogen auf die hervorragende Qualität des Baukörpers, sondern auch auf die bestens durchdachte Grundrisslösung.

Notwendige Reparatur- Unterhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen wurden stets mit Sorgfalt und fachgerecht ausgeführt.

Haus und Grundstück sind sehr gepflegt.

Das Wohn- Geschäftshaus, in der historischen Innenstadt mit Weltkulturerbestatus gelegen, vereint moderne Gewerberäume im Erdgeschoß mit einer großzügigen Wohnung in den übrigen Geschossen. Die Gewerbeeinheit ist seit 1995 ohne Unterbrechung an Goldschmiede vermietet.

**Nettokaltmiete per anno ca. 16.400,-- €.**

Die Wohnung kann ohne großen Aufwand in zwei Wohnungen umgebaut werden.

Zur Verfügung stehen folgende Flächen:

**Gewerbefläche: ca. 94 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Erdgeschoß und Keller.**

**Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup> im 1. und 2. Obergeschoß.**



Hauseingang



Hausflur Wohnen



Treppe

Der Hauseingang besteht aus massiven Granitblöcken mit Zugang zur Gewerbeeinheit und zur Wohnung.

Die Fußböden im Ladenbereich sind mit Solnhofener Platten belegt, in den weiteren Räumen liegen Holzdielen.

Im Hausflur mit Zugang zum Grundstück sind ebenfalls Solnhofener Platten verlegt.

Über eine mehrfach gewendelte Holzterpe erreichen Sie die Wohnung.

**1. und 2. Obergeschoß: Hausflur, 5 Zimmer, 2 Bäder, Flure, Küche und Dachterrasse.**



Wohnen Essen



Auf der Ebene 1. Obergeschoß befinden sich:

**Flur, Wohnen und Essen, Bad, Wohnen u. Schlafen, Küche mit kleinem Balkon**

Dieser Bereich vermittelt eine besondere Wohlfühlatmosphäre.

Ein offener italienischer Sandsteinkamin sorgt für angenehme Wärme.

Er wurde in Italien von einer Manufaktur in Handarbeit nach Maß hergestellt.

Zugang über eine kleine Treppe zur Küche.

Fußböden: Holzdielen.





Kamin



Treppe zur Küche



Küche

### Küche

Sie ist mit einer hochwertigen Bulthaup Einbauküche ausgestattet, mit Zutritt zu einem kleinen Balkon.  
Fußboden: Holzdielen.

### Bad

Es ist ausgestattet mit Wanne, Dusche, zwei Handwaschbecken, WC und Bidet.  
Die Wände sind  $\frac{1}{2}$  hoch mit Marmorfliesen versehen.  
Fußboden: Marmor



Bad

### Wohnen

Dieses Zimmer wird derzeit als Ausstellungsraum genutzt.  
Durch eine 2-flügelige Tür erreichen Sie das Schlafzimmer.  
Ein funktionsfähiger alter Lübecker Kachelofen, der aus dem traditionsreichen Hotel Kaiserhof ausgebaut und hier neu aufgebaut wurde, gibt dem Raum eine ganz besondere Note.  
Fußböden: in beiden Räumen: Holzdielen.



Wohnen



Schlafen

Auf der 2. Ebene, Dachgeschoß, befinden sich:

**Flur, zwei Zimmer, Hauswirtschaftsraum, Bad und Dachterrasse.**

Alte Deckenbalken wurden aufgearbeitet und weiß lackiert.

Auf den Deckenbalken liegen Fußbodenbretter - ebenso weiß lackiert.

Dadurch sind die Räume hell und nicht erdrückend wie in manchen holzverkleideten Räumen.

Fußböden: in allen Räumen Kokosfaser, außer in den Feuchträumen, dort Bodenfliesen.

### Flur



Flur



Bad



Hauswirtschaftsraum

### Hauswirtschaftsraum

Dieser Raum kann ohne großen Aufwand zur Küche umgebaut werden.

Alle Anschlüsse sind vorhanden.

### Bad

Es ist ausgestattet mit: Dusche, Handwaschbecken, WC und Handtuchrockner Heizung.

Die Wände sind ½ hoch gefliest.

### Zwei Zimmer

In diesem Bereich sind optimale Lösungen gefunden worden, die dem historischen Charme des Hauses entsprechen.



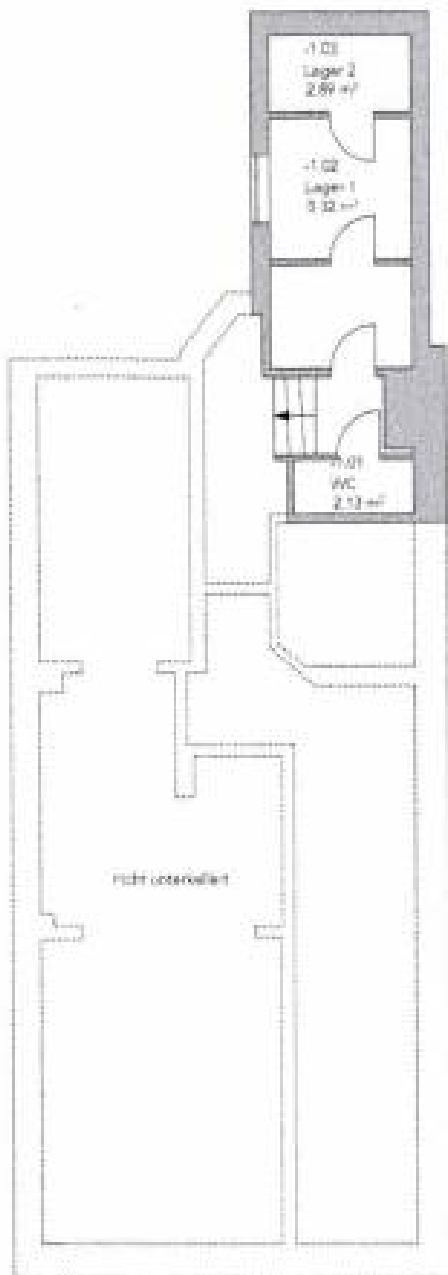
Raum zur Straßenseite



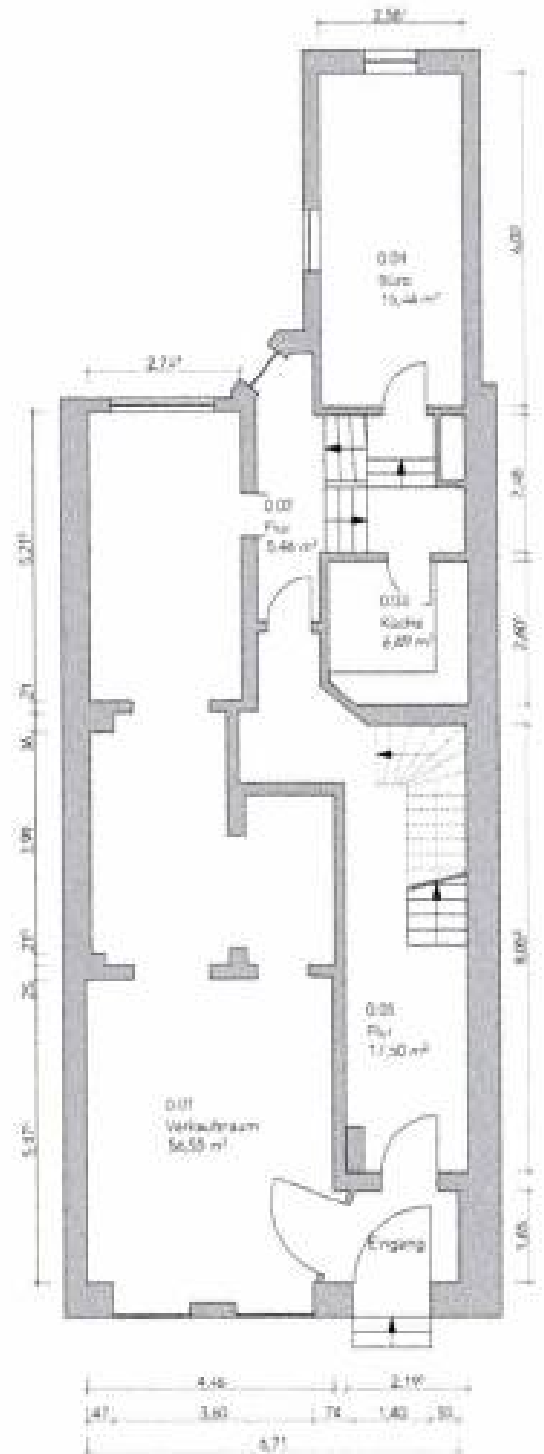


Raum zur Hofseite mit Zugang zur Dachterrasse

## Grundrisse



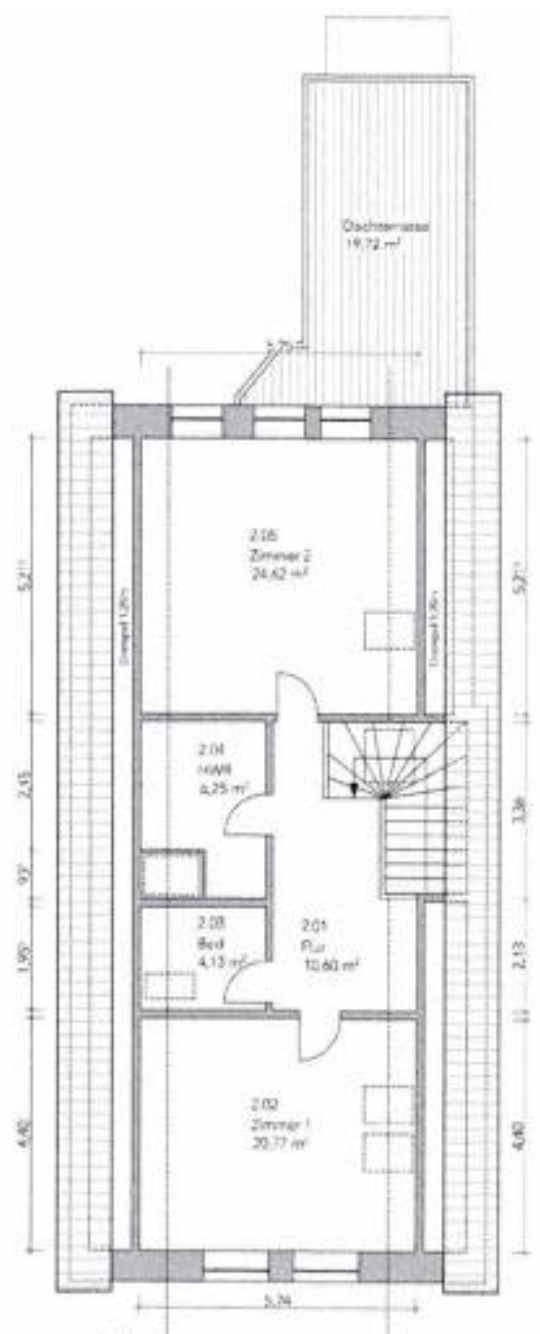
Keller



Erdgeschoß



Obergeschoß



Dachgeschoß

Sämtliche Innentüren wurden vom Tischler in Maßanfertigung hergestellt.

Zum Teil sind sie aus abbruchreifen Innenstadthäusern ausgebaut und entsprechend angepasst worden. Der historische Baubestand wurde stilvoll erhalten und prägt den einzigartigen Charakter dieser Immobilie.

### Weitere Gebäude auf dem Grundstück

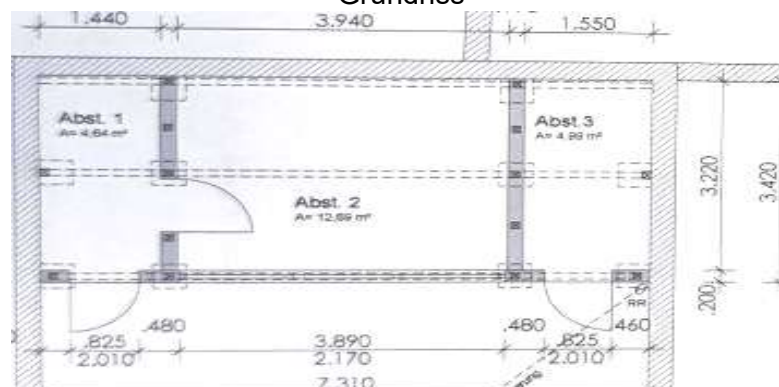
Ein in massiver Bauweise erstelltes Nebenhaus, ca. 23 m² Nutzfläche.

Es besteht aus drei Räumen.

Dacheindeckung: Bitumen Schweißbahn.

Fußböden: zum Teil Fliese sonst Betonestrich.

### Grundriss



## Grundstück 304 m² groß

es ist ein Refugium, eine seltene grüne Oase, in urbaner Umgebung.

Die Fläche ist überwiegend sinn- und liebevoll als gepflegte Rasenfläche angelegt und vermittelt ein offenes, ruhiges Gesamtbild.

In den Randbereichen ist das Grundstück mit einer abwechslungsreichen Bepflanzung aus Büschen, Sträuchern und Stauden eingefasst.

Diese gewachsene Begrünung verleiht dem Grundstück einen ganz eigenen Charakter, sorgt für Struktur und schafft zugleich natürliche Rückzugsräume.

Trotz der innerstädtischen Lage bietet das Grundstück eine bemerkenswerte Ruhe und Privatsphäre.



Dachterrasse



Gartenhaus Innen



Garten



Terrasse Erdgeschoß



Garten mit Nebengebäude

## Lage

Dieses Objekt liegt im Herzen der Altstadtinsel, die seit 1987 Weltkulturerbestatus hat.

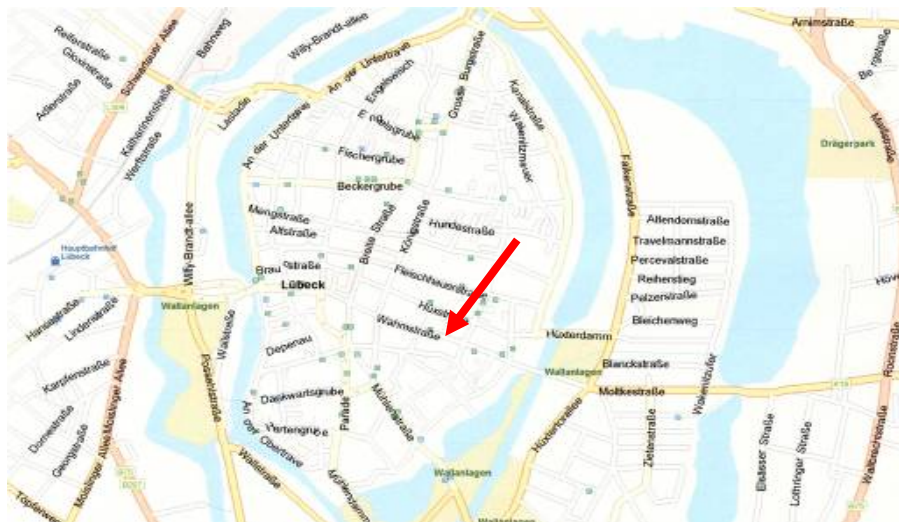
Sie wohnen „mitten drin“ in einer Anwohnerstraße.

Die Innenstadt verfügt über beste Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, wie Lebensmitteldiscounter, Bio Markt, Bio Bäcker, auch Ärzte, Apotheke, Kita, Kindergarten, Schulen und die Fußgängerzone, alles ist in wenigen Gehminuten erreicht.

Die besondere Ausstrahlung der Innenstadt beruht nicht zuletzt auf den vielfältigen Einzelhandel, die gastronomischen Einrichtungen, die kulturellen Angebote, die liebevoll sanierten Häuser, sondern besonders auf seine Einwohner.

Hanseatische Weltoffenheit wird hier gelebt.





# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein



Erstellt am 28.10.2025, Datenbestand vom 20.10.2025

Flurstück: 20

Flur: 21

Gemarkung: Innere Stadt

Gemeinde: Lübeck, Hansestadt

Kreis: Lübeck, Hansestadt

Erteilende Stelle: Katasteramt

Brolingstr. 53 b-d

23554 Lübeck

Telefon: 0451 30090-0

E-Mail: [Poststelle-Luebeck@LVermGeo.landsh.de](mailto:Poststelle-Luebeck@LVermGeo.landsh.de)







Fleischhauerstraße



Rückansicht bei Nacht

Die Eigentümerin möchte sich nicht nur von ihrer Immobilie trennen.

Bis auf wenige Ausnahmen können das gesamte Mobiliar sowie Lampen, Gardinen und Vorhänge übernommen werden – Stücke, die Geschichten erzählen und Atmosphäre schaffen.

Besonders hervorzuheben sind die original Jugendstil-Lampen, die über Jahre hinweg in Antiquitätenläden europäischer Städte zusammengetragen wurden.

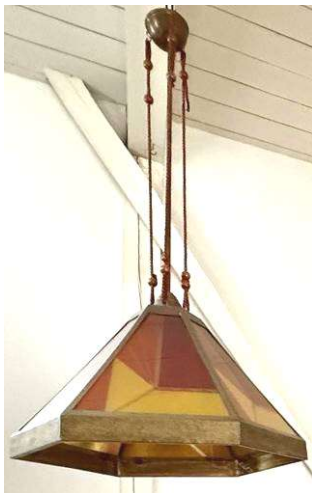
Jede dieser Leuchten trägt den Geist ihres Ursprungsortes in sich und verleiht den Räumen eine zeitlose Eleganz.

Die Vorhänge und Gardinen. fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Stoffe, Farben und Texturen wurden mit Feingefühl gewählt und unterstreichen den besonderen Charakter der Räume.

Dieses Ensemble aus Möbeln, Leuchten und Textilien ist ein außergewöhnliches Geschenk an die zukünftigen Eigentümer, welches nicht auf den Kaufpreis angerechnet wird.

Es ist eine Einladung, bestehendes Lebensgefühl weiterzuführen und mit eigenen Geschichten zu bereichern.



**Kaufpreis: 1.400.000,-- €**

Die Käufer-Provision beträgt 5,95 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

## Widerrufsbelehrung

### Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns [COMPASS Immobilien- und Anlageberatungsgesellschaft mbH, Waldkauzweg 21, 26133 Oldenburg, Fax-Nr.: 0441-36106703, [hb@compass-immobilien.de](mailto:hb@compass-immobilien.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigelegte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

### Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An

COMPASS Immobilien- und Anlageberatungsgesellschaft mbH

Waldkauzweg 21

26133 Oldenburg

[hb@compass-immobilien.de](mailto:hb@compass-immobilien.de)

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)

- Bestellt am (\*)/erhalten am (\*)
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

---

(\*) Unzutreffendes streichen.



## **Geschäftsbedingungen**

1. Die Anforderung unserer Angebote bedeutet Auftragserteilung und gleichzeitige Anerkennung unserer Bedingungen und Provisionssätze.  
Eine Weitergabe unserer Angebote an Dritte ist nicht gestattet. Zuwiderhandlung berechtigt uns zu Schadenersatz.
2. Für die Erfüllung der Verpflichtung haftet neben dem Vollmachtgeber auch der Bevollmächtigte.
3. Angebote gelten für den Abschluss als ursächlich und anerkannt, wenn sie nicht unverzüglich unter Quellenangabe zurückgewiesen werden.
4. Irrtum, Zwischenverkauf und –Vermietung bleiben vorbehalten. Alle Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich.
5. Ersatz-, Zusatz-, Ergänzungsgeschäfte, Optionen, Vorkaufs- und Erbbaurechte sind auch provisionspflichtig.
6. Vertragsabschlüsse aller Art, die durch die Kontaktherstellung der beiden Vertragspartner durch uns erfolgen, sind ebenfalls provisionspflichtig.

### **7. Provisionssätze**

Diese nachstehend aufgeführten Sätze entsprechen den in Mecklenburg-Vorpommern üblichen Maklerprovisionen. Sie sind identisch mit den Sätzen des Ringes Deutscher Makler (RDM).  
Sie sind im Erfolgsfall zu zahlen:

- a) bei An- und Verkauf von Grundbesitz, berechnet von dem Gesamtbetrag, den der Käufer an den Verkäufer und/oder sonstige Dritte leistet, wenn es sich um Einfamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften oder Eigentumswohnungen handelt und die Vertragsparteien Verbraucher sind, vom Käufer und Verkäufer jeweils 2,975%.
- b) bei An- und Verkauf von Grundbesitz, der nicht unter a) fällt, berechnet von dem Gesamtbetrag, den der Käufer an den Verkäufer und/oder sonstige Dritte leistet vom Käufer 5,95 %.
- c) Erbbaurecht vom gesamten zu zahlenden Erbbauzins vom Berechtigten 1,19 %,  
von den auf dem Grundstück stehenden Gebäuden vom Berechtigten 5,95 %.
- d) Vorkaufsrecht, berechnet vom Verkehrswert der Liegenschaft (zahlbar vom Berechtigten) 1,19 %.
- e) Bei Vermietung und Verpachtung und vergleichbaren Nutzungsverträgen vom Mieter/Pächter:  
I Vertragsdauer bis 5 Jahre (Mindestgebühr) 2,38 Monatsmieten.  
II 5 Jahre übersteigende Vertragsdauer bis maximal 15 Jahre 2,975 Monatsmieten.  
III 15 Jahre übersteigende Vertragsdauer bis maximal 20 Jahre 3,57 Monatsmieten.  
Vormietrecht und Optionsrecht, unabhängig von der tatsächlichen vereinbarten Dauer 1,19 Monatsmieten.
- f) Bei Wohnungsvermietung vom Vermieter 2,38 Monatsmieten.
- g) Übernahmekosten jeglicher Art (Abstandszahlungen für Einrichtung, Mobiliar, Geschäftswert etc.) 3,57 %.
- h) Bei Vermittlung von Lieferantenverträgen, Kooperationen, Darlehensverträgen, Verträgen zur Aufbaufinanzierung. u. a. ist vor Abschluss des Vertrages mit uns eine Provisionsvereinbarung schriftlich für den jeweiligen Fall zu treffen, anderenfalls gelten für die Parteien von uns festzusetzende Provisionssätze als anerkannt.
- i) bei An- und Verkauf von Unternehmen oder Beteiligungen an Unternehmen, berechnet vom Vertragswert vom Käufer wie auch vom Verkäufer 3,57 %.

In den vorstehenden Provisionssätzen sind die jeweils gültigen Mehrwertsteuerbeträge enthalten.

Die Provisionen sind fällig bei Vertragsabschluss.

Als Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Oldenburg i. O. vereinbart.