



nowatzki immobilien

Immobilien-Exposé

****Neubau Büro- und Praxisflächen //
direkte Nähe zum ZOB, Hauptbahnhof &
Altstadt ****

Objekt-Nr.:

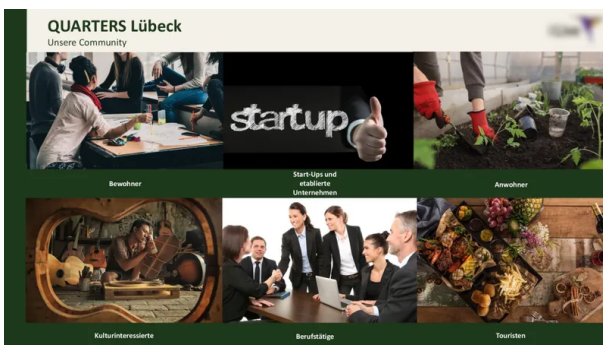
7437#r8val



nowatzki immobilien

Zur Miete

in Lübeck





nowatzki immobilien

Details

Räume veränderbar

Barrierefrei

Netzwerkverkabelung

Klimatisiert

Miete pro m²

16,5 €

Kautions

3 Bruttomieten

Nutzfläche

ca. 7.440 m²

Gesamtfläche

ca. 7.440 m²

Bürofläche

ca. 7.440 m²

min. teilbare Fläche

ca. 524 m²

verfügbar ab

September 2026

Räume veränderbar

Ja

Barrierefrei

Ja

Baujahr

2026

Zustand

Erstbezug

Lage/Gebiet

1A

Etage

1

Küche

Einbauküche

Fahrrad

Personen

Netzwerkverkabelung

Ja

Klimatisiert

Ja

Stellplätze

Garage

Anzahl

40



nowatzki immobilien

Beschreibung

Durch Rekonstruktion der ehemaligen Verladehallen soll bis Quartal 4 2026 ein lebendiges Quartier mit einem Nutzungsmix von Wohnen und Arbeiten entstehen. Ebenfalls sollen KITA Plätze für die zukünftigen Bewohner des Quartiers „Neue Meile“ geschaffen werden.

Das neu überplante Baugebiet am Güterbahnhof in Lübeck erstreckt sich strategisch günstig zwischen dem Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB), dem Hauptbahnhof der Stadt und der historischen Altstadt. Diese herausragende Lage verbindet die dynamische Energie eines modernen Verkehrsknotenpunktes mit der historischen Schönheit Lübecks. Die Nähe zum ZOB ermöglicht eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, während der Hauptbahnhof direkte Verbindungen zu nationalen und internationalen Zielen bietet.

Die umliegende Umgebung des Baugebiets ist geprägt von einer ausgewogenen Mischung aus Gewerbe, Bildungseinrichtungen und urbanem Leben. Renommierete Unternehmen wie das Trägerwerk, das sich in unmittelbarer Nähe befindet, bringen nicht nur wirtschaftliche Stärke, sondern auch Innovationsgeist in die Region ein. Dies schafft eine inspirierende Atmosphäre für zukünftige Entwicklungen.

Die Flächen des Güterbahnhofs sind flexibel auf die Bedürfnisse der Mieter anpassbar. Je nach den Bedürfnissen der Mieter werden die Flächen durch uns ausgestattet und bereits möbliert angeboten. Für folgende Nutzungstypen ist diese Fläche gedacht:

- KITA
- Büro-/Co-Working-Flächen
- Veranstaltungsbereich mit Gastronomie
- Gastronomie
- Gastronomie/Café
- Atelier

Abgerundet wird dieses neue Quartier durch den Bau von 152 möblierten Apartments, welche bis zu 6 Monate in einschließlich Frühstück Service, Bar und Concierge gemietet werden können. Außerdem werden weitere 334 Micro-Apartments für das temporäre Wohnen ab 6 Monaten bis zu 2 Jahren für Studierende, Praktikantin, Pendler und Projektangestellte entstehen. Die daraus resultierenden Synergien bereichern dieses Quartier maßgeblich.



nowatzki immobilien

Ausstattung

- Lage direkt im Stadtzentrum Lübeck
- In nur 7 Minuten am Hauptbahnhof und in 10 Minuten im Herzen Lübeck
- Gute Sichtbarkeit durch die Lage an den Bahngleisen zum Hauptbahnhof
- Quartier mit einem Angebot für Wohnraum von einem Tag bis hin zu zwei Jahren
- Leistungsstarker Wirtschaftsstandort mit kurzen Wegen zu den Knotenpunkten Lübecks
- Perfekt geeignet für Geschäfts- und Freizeitreisende

Für Mieter mit MwSt.-Option;

Baukörper Gesamt mit Zwischenebene ab 16,50€/m² zzgl. Rampenfläche 3,50€/m²,
Baukörper Flächen teilweise ohne Zwischenebene 19,70 €/m² zzgl. Rampenfläche 3,50€/m²,
Baukörper Flächen ohne Zwischenebene 19,30 €/m² zzgl. Rampenfläche 3,50€/m²

Für Mieter OHNE MwSt.-Option;

Baukörper Gesamt mit Zwischenebene ab 19,00€/m² zzgl. Rampenfläche 3,50€/m²,
Baukörper Flächen teilweise ohne Zwischenebene 22,40€/m² zzgl. Rampenfläche 3,50€/m²,
Baukörper Flächen ohne Zwischenebene 22,10€/m² zzgl. Rampenfläche 3,50€/m²

Die Aufteilung und der Schnitt der Räume ist entsprechend zu verhandeln. Gleichmaßen gilt dieses auch für die Ausstattung der Flächen.

Der Mietzins ist abhängig von Vertragslaufzeit, Ausstattung der Mietfläche und Bonität des Mieters.

Der Baubeginn ist im 3. Quartal 2024 und die Fertigstellung wäre dann im 4. Quartal 2026.

Eine Mietkaution in Höhe von 3 Bruttomieten ist in Form einer Bankbürgschaft oder als Barzahlung zu hinterlegen.

Alle Angaben gelten gegebenenfalls zuzüglich 19% Mehrwertsteuer.

Sonstiges

Direkt in der Nähe des Bahnhofs und der Altstadt gelegen, bieten die ehemalige Güterhalle des Güterbahnhofs eine exzellente Ausgangslage, um das Büro an diesen Standort zu verlagern. Die Hansestadt Lübeck genießt ein hohes Ansehen in der Bevölkerung und ist flächenmäßig sogar die größte Stadt in Schleswig Holstein.



nowatzki immobilien

Für die Mitarbeiter stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Bei der Entwicklung des Quartiers wird auf eine Verbindung zwischen Wohnen und Arbeiten gesetzt, weshalb die Mitarbeiter auch gerne gleich ein Zimmer in unserem RIOCA beziehen können. Dabei können diese dort bis zu 6 Monate übernachten. Für den längerfristigen Aufenthalt steht unser Apartmenthaus zur Verfügung.

Die Konditionen werden auf Anfrage mitgeteilt und richten sich nach der Größe sowie den Ansprüchen der Interessenten.

Geplant ist die Schaffung eines zweigeschossigen Gebäudes. Sollte dennoch nur eine Ebene erwünscht sein, wird die Miete entsprechend angepasst. Bei Interesse können die Flächen auch ausgebaut übernommen werden.



nowatzki immobilien

Lage & Umgebung

23558 Lübeck

Die Hansestadt Lübeck liegt in Schleswig-Holstein und ist mit mehr als 200.000 Einwohnern nach der Landeshauptstadt Kiel die zweitgrößte Stadt des Landes. Sie liegt an der Lübecker Bucht, einer Meeresbucht der Ostsee. Durch die hohe Anziehungskraft der Stadt auf junge Menschen schreitet der demografische Wandel in dieser Region vergleichsweise langsam voran.

Die Universität zu Lübeck, ein Zentrum für exzellente Forschung und Bildung, liegt ebenfalls in der Nähe des Baugebiets. Diese Verbindung zwischen Wissenstransfer, Innovation und Unternehmertum fördert die Entstehung eines lebendigen intellektuellen Ökosystems. Studierende, Forscherinnen und Forscher werden von den Chancen angezogen, die sich durch die Nähe zu etablierten Unternehmen bieten.

Das Baugebiet selbst wird sorgfältig gestaltet, um sowohl den Bedürfnissen der ansässigen Unternehmen als auch den Anforderungen an eine lebenswerte städtische Umgebung gerecht zu werden. Moderne Bürogebäude, Forschungseinrichtungen und Gewerbebetriebe werden harmonisch in die umgebende Architektur eingebettet. Grünflächen, Parks und Plätze dienen als Begegnungsorte und ermöglichen eine nahtlose Integration von Arbeit, Bildung und Freizeit.

Die Lage am Güterbahnhof ist nicht nur ein Symbol für den Fortschritt, sondern auch für die historische Bedeutung Lübecks als Handelsstadt. Die Verbindung zwischen der traditionsreichen Vergangenheit und einer innovativen Zukunft spiegelt sich in diesem Baugebiet wider und schafft eine einzigartige Identität.

Der Lübecker Hafen ist einer der größten deutschen Ostseehäfen. Er verbindet Lübeck mit Skandinavien, Russland und dem Baltikum. Zahlreiche Fährlinien verbinden die Lübecker Häfen mit dem gesamten Ostseeraum.

Die erstklassige Lage des neu überplanten Baugebiets am Güterbahnhof in Lübeck wird durch seine hervorragende Anbindung an die Autobahnen A1 und A20 weiter gestärkt. Diese Autobahnen bieten eine strategische Verbindung in Richtung Skandinavien, Hamburg sowie in die östlichen und westlichen Teile Deutschlands. Die schnelle Erreichbarkeit dieser wichtigen Verkehrswege macht das Baugebiet zu einem Knotenpunkt für Handel, Logistik und Wirtschaft.

Besonders bemerkenswert ist die geplante Fertigstellung der Belt-Tunnel-Verbindung über die Insel Fehmarn. Diese innovative Infrastrukturprojekt wird die Verbindung zwischen Deutschland und Skandinavien revolutionieren und den Wirtschaftsstandort der gesamten Region stärken.

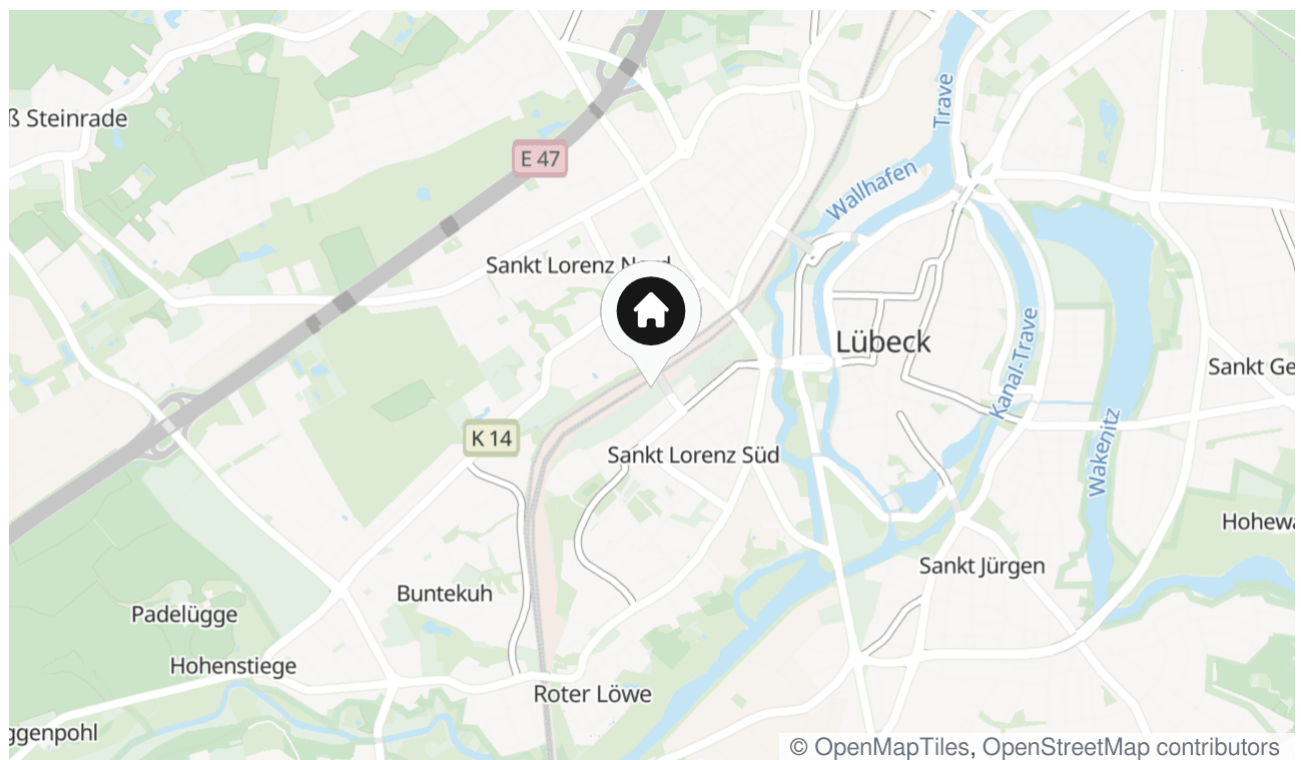


nowatzki immobilien

Mit zunehmender Präsenz von Unternehmen, die von der verbesserten Anbindung profitieren, wird das Baugebiet am Güterbahnhof in Lübeck zu einem attraktiven Zentrum für grenzüberschreitende Geschäftsaktivitäten.

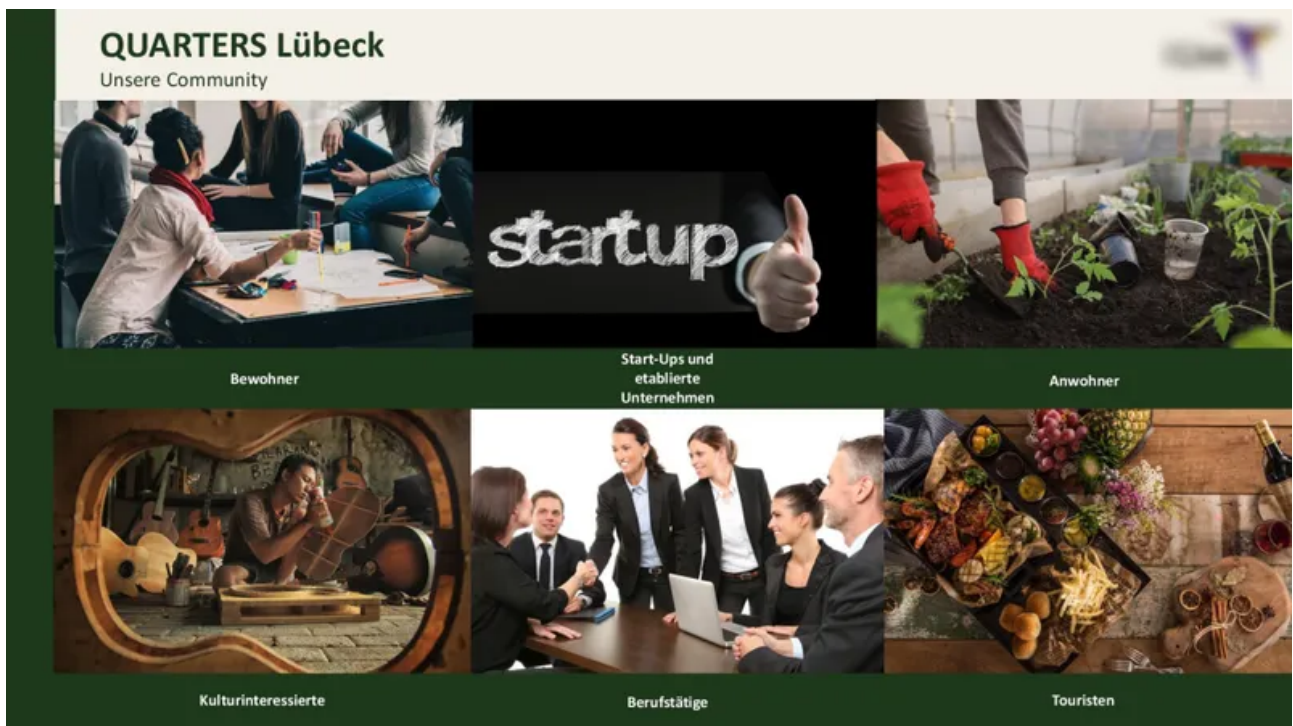
Die Belt-Tunnel-Verbindung wird nicht nur den Handel erleichtern, sondern auch den Austausch von Wissen, Kultur und Innovation fördern. Unternehmen, die aufgrund der verbesserten Infrastruktur in die Region ziehen oder ihre Präsenz erweitern, werden dazu beitragen, den Wirtschaftsstandort Lübeck zu einem bedeutenden Akteur in der globalen Wirtschaft zu machen.

Die Kombination aus einer erstklassigen Autobahnanbindung und der bevorstehenden Belt-Tunnel-Verbindung positioniert das Baugebiet am Güterbahnhof als einen wichtigen Knotenpunkt für wirtschaftliche Aktivitäten in Norddeutschland und darüber hinaus. Die geografische Nähe zu Skandinavien, Hamburg und anderen Wirtschaftszentren, gepaart mit den bereits etablierten Unternehmen und Bildungseinrichtungen in der Region, schafft ein Umfeld, das Wachstum, Innovation und unternehmerische Dynamik fördert.





1



2





nowatzki immobilien

Kontakt

Nowatzki Immobilien GmbH & Co. KG

Goethestr. ,1

23564 Lübeck

Telefon: +49 451 7987082

E-Mail: dn@noim.de

Ihr Ansprechpartner

Detlef NOWATZKI

Impressum

www.nowatzki-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.nowatzki-immobilien.de

