

# Exposé

## Bürofläche in Lübeck

### Büroeinheit in zentraler Lage von Lübeck



Objekt-Nr. OM-430568

### Bürofläche

Vermietung: **3.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Samuel Thiele - Viva Terra Immobilien GmbH

Moislinger Allee 9d  
23558 Lübeck  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Etagen	5	Zustand	nach Vereinbarung
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Nebenkosten	294 €	Büro-/Praxisfläche	266,85 m <sup>2</sup>
Heizkosten	400 €	Gesamtfläche	266,85 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	694 €	Stellplätze	3
Mietsicherheit	9.600 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Flexible Gewerbeeinheit mit modernem Nutzungskonzept

Die ca. 266,85 m<sup>2</sup> große Gewerbeeinheit bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Büro, Kanzlei, Praxis oder beratende Dienstleistungsunternehmen.

Der im Exposé dargestellte Grundriss zeigt einen Gestaltungsvorschlag unsererseits, wie die Fläche modern und effizient aufgeteilt werden kann. Vorgesehen sind unter anderem ein repräsentativer Empfangsbereich, mehrere Büroeinheiten unterschiedlicher Größe, ein Besprechungsraum, separate Sanitärbereiche sowie eine Teeküche und ergänzende Nebenflächen.

Diese Darstellung versteht sich als Konzeptidee, wie die Einheit ausgebaut und strukturiert werden könnte. Die tatsächliche Ausführung erfolgt nach Abstimmung und kann individuell an die Anforderungen des zukünftigen Nutzers angepasst werden.

Auch die gezeigten Visualisierungen dienen der besseren Vorstellung und stellen Beispielgestaltungen dar. Sie zeigen, wie eine hochwertige, moderne Arbeitsumgebung innerhalb dieser Fläche realisiert werden kann.

Die Einheit bietet somit nicht nur eine attraktive Lage, sondern auch ein hohes Maß an Flexibilität in der Gestaltung – von klassischen Einzelbüros bis hin zu offenen Teamstrukturen.

## Ausstattung

Der dargestellte Grundriss zeigt eine durchdachte und moderne Aufteilung der rund 266,85 m<sup>2</sup> großen Gewerbefläche. Ziel des Konzepts ist es, eine ausgewogene Kombination aus repräsentativen Bereichen, effizienten Büroflächen und funktionalen Nebenräumen zu schaffen.

Herzstück der Einheit ist der großzügig geplante Empfangsbereich mit ca. 37 m<sup>2</sup>, der ausreichend Raum für einen professionellen Empfangstresen sowie eine angenehme Wartezone bietet. Von hier aus erschließen sich die einzelnen Büroeinheiten sowie der separate Besprechungsraum mit ca. 20,6 m<sup>2</sup>, der ideale Voraussetzungen für Meetings, Mandantengespräche oder interne Besprechungen schafft.

Die geplanten Büroflächen variieren zwischen ca. 16 m<sup>2</sup> und 25 m<sup>2</sup> und ermöglichen eine flexible Nutzung – vom klassischen Einzelbüro über Doppelarbeitsplätze bis hin zu größeren Teamstrukturen. Durch die unterschiedlichen Raumgrößen lässt sich die Fläche optimal an individuelle Unternehmensstrukturen anpassen.

Ergänzend sieht das Konzept zwei verglaste Besprechungsboxen (ca. 4,45 m<sup>2</sup> und ca. 8,50 m<sup>2</sup>) vor, die als moderne Raum-in-Raum-Lösungen innerhalb der Fläche positioniert sind. Diese bieten akustisch abgeschirmte Rückzugsorte für vertrauliche Gespräche, kurze Abstimmungen oder konzentriertes Arbeiten, ohne die Offenheit der Gesamtstruktur zu verlieren. Die transparenten Elemente sorgen dabei für ein modernes Erscheinungsbild und klare Sichtachsen.

Zur Einheit gehören zwei Balkone, die die Gewerbefläche um attraktive Außenbereiche ergänzen.

Für den Komfort der Mitarbeiter ist eine Teeküche mit ca. 8,5 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Sanitärbereiche mit insgesamt ca. 16,2 m<sup>2</sup> erfüllen moderne Anforderungen an eine zeitgemäße Büroinfrastruktur.

Optional ist zudem die Integration einer Duschköglichkeit (ca. 3,15 m<sup>2</sup>) vorgesehen. Diese bietet insbesondere für fahrradpendelnde Mitarbeiter oder Unternehmen mit sportlich orientierter Teamkultur einen zusätzlichen Mehrwert und unterstreicht den modernen Charakter des Nutzungskonzepts.

Der zentral angelegte Flurbereich sorgt für eine klare Wegeführung und eine angenehme interne Erschließung der Einheit.

Die dargestellte Raumaufteilung versteht sich als Konzeptvorschlag hinsichtlich der Innenstruktur und kann im Rahmen der technischen Gegebenheiten individuell angepasst werden.

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug

## **Sonstiges**

Die Vermietung erfolgt direkt durch den Eigentümer und ist für den Mieter courtagefrei.

Vermieter und Vertragspartner ist die

KAT Grundbesitz UG (haftungsbeschränkt) & Co.KG.

Ihr Ansprechpartner für die Anmietung ist:

Samuel Thiele

Telefon: 040 30 99 78 90

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.

## **Lage**

Unmittelbar vor den Toren der Altstadt von Lübeck, direkt am Wasser und nur wenige Minuten vom Hauptbahnhof entfernt – das NEUE WALLUFER vereint eine erstklassige Mikrolage mit optimaler Erreichbarkeit. Hier profitieren Unternehmen von einer repräsentativen Adresse, kurzen Wegen in die Innenstadt und einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Arbeiten in direkter Wasserlage schafft ein Umfeld, das Produktivität und Aufenthaltsqualität ideal verbindet.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie

## Büroeinheit in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Lübeck



Konzeptgrundriss



Standort

# Exposé - Galerie



Visualisierung-Besprechungsraum



Visualisierung-Empfangsbereich

# Exposé - Galerie

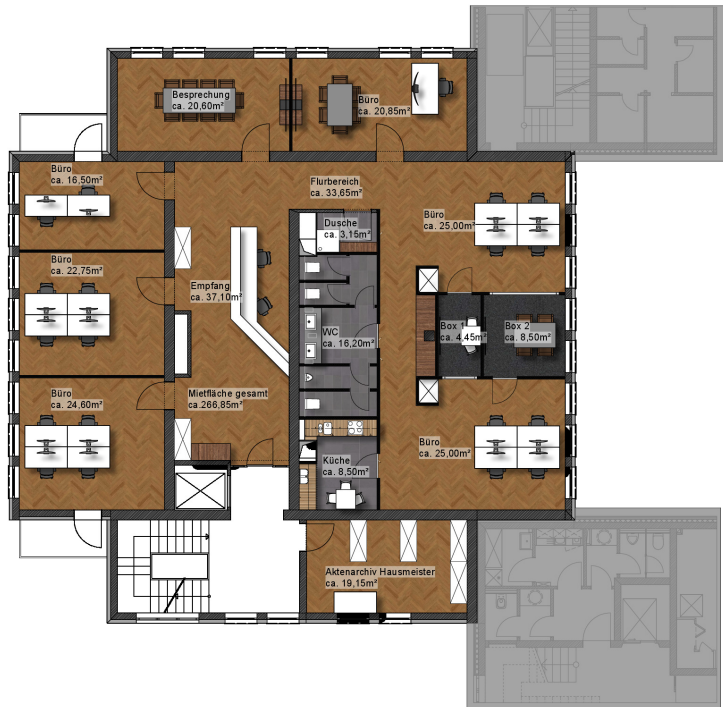


Visualisierung - Büro



Blick von Balkon 1

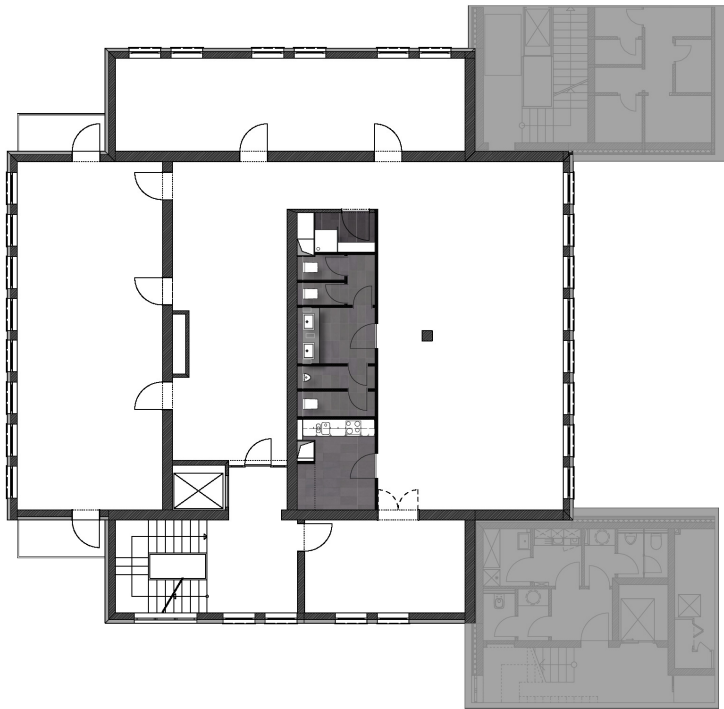
# Exposé - Grundrisse



SBRT  
hamburg

Vermarktungsgrundriss  
Konzeptgrundriss  
Molsinger Allee 9d  
1. Obergeschoss V2.1  
29.10.2025

# Exposé - Grundrisse



**SBRT**  
hamburg

Vermarktungsgrundriss  
Bestandsgrundriss  
Morsinger Allee 9d  
1. Obergeschoss  
16.10.2025

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé



## Büroeinheit in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Lübeck



### Arbeiten im Herzen Lübecks

Unmittelbar vor den Toren der Altstadt, direkt am Wasser und nur wenige Minuten vom Hauptbahnhof entfernt – das NEUE WALLUFER vereint eine erstklassige Mikrolage mit optimaler Erreichbarkeit. Hier profitieren Unternehmen von einer repräsentativen Adresse, kurzen Wegen in die Innenstadt und einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Arbeiten in direkter Wasserlage schafft ein Umfeld, das Produktivität und Aufenthaltsqualität ideal verbindet.

### Kurzübersicht-Gewerbeeinheit

Fläche gesamt: ca. 266,85 qm  
 Stockwerk: 1. Obergeschoss  
 Balkone: 2  
 Fahrstuhl: vorhanden  
 KFZ-Stellplätze: 3

Courtagefrei!



## Details zur Gewerbefläche

### **Flexible Gewerbeinheit mit modernem Nutzungskonzept**

Die ca. 266,85 m<sup>2</sup> große Gewerbeinheit bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Büro, Kanzlei, Praxis oder beratende Dienstleistungsunternehmen.

Der im Exposé dargestellte Grundriss zeigt einen Gestaltungsvorschlag unsererseits, wie die Fläche modern und effizient aufgeteilt werden kann. Vorgesehen sind unter anderem ein repräsentativer Empfangsbereich, mehrere Büroeinheiten unterschiedlicher Größe, ein Besprechungsraum, separate Sanitärbereiche sowie eine Teeküche und ergänzende Nebenflächen.

Diese Darstellung versteht sich als Konzeptidee, wie die Einheit ausgebaut und strukturiert werden könnte. Die tatsächliche Ausführung erfolgt nach Abstimmung und kann individuell an die Anforderungen des zukünftigen Nutzers angepasst werden.

Auch die gezeigten Visualisierungen dienen der besseren Vorstellung und stellen Beispielgestaltungen dar. Sie zeigen, wie eine hochwertige, moderne Arbeitsumgebung innerhalb dieser Fläche realisiert werden kann.

Die Einheit bietet somit nicht nur eine attraktive Lage, sondern auch ein hohes Maß an Flexibilität in der Gestaltung – von klassischen Einzelbüros bis hin zu offenen Teamstrukturen.





## Geplante Raumstruktur gemäß Konzeptgrundriss

Der dargestellte Grundriss zeigt eine durchdachte und moderne Aufteilung der rund 266,85 m<sup>2</sup> großen Gewerbefläche. Ziel des Konzepts ist es, eine ausgewogene Kombination aus repräsentativen Bereichen, effizienten Büroflächen und funktionalen Nebenräumen zu schaffen.

Herzstück der Einheit ist der großzügig geplante Empfangsbereich mit ca. 37 m<sup>2</sup>, der ausreichend Raum für einen professionellen Empfangstresen sowie eine angenehme Wartezone bietet. Von hier aus erschließen sich die einzelnen Büroeinheiten sowie der separate Besprechungsraum mit ca. 20,6 m<sup>2</sup>, der ideale Voraussetzungen für Meetings, Mandantengespräche oder interne Besprechungen schafft.

Die geplanten Büroflächen variieren zwischen ca. 16 m<sup>2</sup> und 25 m<sup>2</sup> und ermöglichen eine flexible Nutzung – vom klassischen Einzelbüro über Doppelarbeitsplätze bis hin zu größeren Teamstrukturen. Durch die unterschiedlichen Raumgrößen lässt sich die Fläche optimal an individuelle Unternehmensstrukturen anpassen.

Ergänzend sieht das Konzept zwei verglaste Besprechungsboxen (ca. 4,45 m<sup>2</sup> und ca. 8,50 m<sup>2</sup>) vor, die als moderne Raum-in-Raum-Lösungen innerhalb der Fläche positioniert sind. Diese bieten akustisch abgeschirmte Rückzugsorte für vertrauliche Gespräche, kurze Abstimmungen oder konzentriertes Arbeiten, ohne die Offenheit der Gesamtstruktur zu verlieren. Die transparenten Elemente sorgen dabei für ein modernes Erscheinungsbild und klare Sichtachsen. Zur Einheit gehören zwei Balkone, die die Gewerbefläche um attraktive Außenbereiche ergänzen.

Für den Komfort der Mitarbeiter ist eine Teeküche mit ca. 8,5 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Sanitärbereiche mit insgesamt ca. 16,2 m<sup>2</sup> erfüllen moderne Anforderungen an eine zeitgemäße Büroinfrastruktur.

Optional ist zudem die Integration einer Duschköglichkeit (ca. 3,15 m<sup>2</sup>) vorgesehen. Diese bietet insbesondere für fahrradpendelnde Mitarbeiter oder Unternehmen mit sportlich orientierter Teamkultur einen zusätzlichen Mehrwert und unterstreicht den modernen Charakter des Nutzungskonzepts.

Der zentral angelegte Flurbereich sorgt für eine klare Wegeführung und eine angenehme interne Erschließung der Einheit.

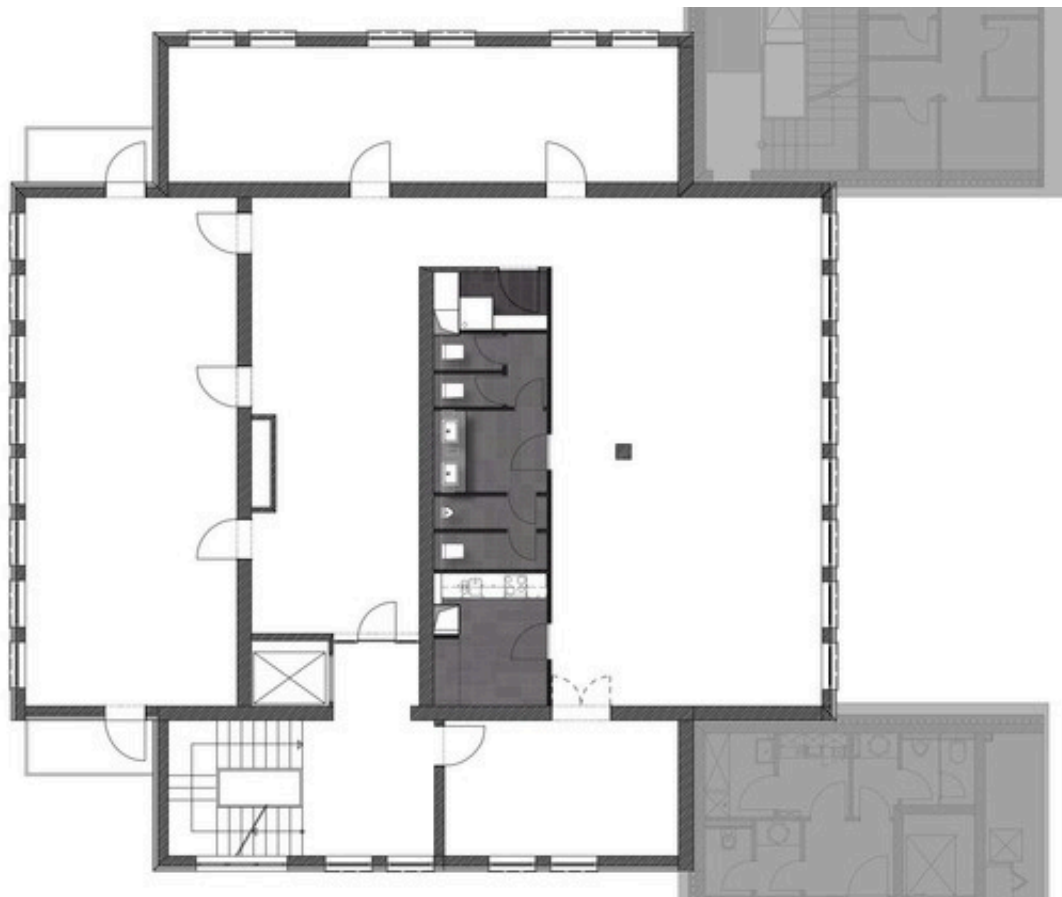
Die dargestellte Raumaufteilung versteht sich als Konzeptvorschlag hinsichtlich der Innenstruktur und kann im Rahmen der technischen Gegebenheiten individuell angepasst werden.



## Grundriss - Entwurfsplanung - Büroaufteilung



## Grundriss - Ohne Entwurfsplanung





## Visualisierung Eingangsbereich



## Visualisierung Besprechungsraum





## Lage/Standort





## Blick vom Balkon 1





## Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Gerne besprechen wir mit Ihnen im Vorfeld individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und passen das Konzept an Ihre betrieblichen Anforderungen an.

Vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin – wir präsentieren Ihnen die Büroeinheit gerne vor Ort und stehen für alle Fragen rund um Ausbau, Nutzung und Rahmenbedingungen zur Verfügung.

**Selbstverständlich erfolgt die Vermietung für den Mieter courtagefrei.**

Ihr Ansprechpartner

---

Samuel Thiele  
Immobilienfachwirt

Tel.: 040/30997890  
email@neueswallufer.de

## Mietkonditionen

Die monatliche Nettokaltmiete beträgt

12,00 € pro m<sup>2</sup>.

Die Nebenkostenvorauszahlung beläuft sich auf

2,60 € pro m<sup>2</sup>.

Somit ergibt sich eine monatliche Gesamtmiete von

14,60 € pro m<sup>2</sup> netto zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Ein PKW-Stellplatz kann für

100,00 € monatlich netto zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer angemietet werden.

Alle Preise verstehen sich zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.