ZUR MIETE · PROVISIONSFREI



GEWERBEIMMOBILIE · LÜBECK-GENIN

Halle mit Bürogebäude und zwei Ladedocks

Aldermannweg 10 · 23560 Lübeck

ca. 600 m²
Halle, beheizt und gedämmt
+ 216 m² optional

ca. 300 m²
Büro auf drei Etagen + Dachterrasse

ca. 8 m
lichte Hallenhöhe, stützenfrei

2
Ladedocks für Lkw

sofort
bezugsfertig

S. Gartz Grundbesitz GmbH & Co. KG

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer

DAS OBJEKT

Moderne Halle mit eigenem Bürogebäude

Die Gewerbeimmobilie am Aldermannweg 10 wurde 2024 fertiggestellt. Zur Miete steht eine beheizte, gedämmte Halle mit rund 600 m² und ca. 8 m lichter Höhe – stützenfrei und mit zwei Ladedocks für Lkw. Direkt angebunden ist ein Bürogebäude über drei Etagen mit Empfang, Besprechungsraum, Büros, Küche, Sanitärräumen mit Duschen und Dachterrasse. Alle Räume haben Netzwerkanschlüsse und sind ohne Umbau nutzbar.

Geeignet zum Beispiel für Lager und Logistik, Produktion, Handwerk oder Technik mit Verwaltung unter einem Dach. Ab April 2027 kann eine zweite Halle mit rund 216 m² und ebenerdigem Tor dazugemietet werden.

Flächen

FLÄCHE	GRÖSSE	FREI AB
Halle 1	**601,71 m²**	**sofort**
Bürogebäude, 3 Etagen	**302,12 m²**	**sofort**
Dachterrasse	**38,11 m²**	**sofort**
Halle 2 (optional)	**216,00 m²**	**01.04.2027**

Nutzflächen laut Bauantragsplänen, Summe der Einzelräume. Aufteilung je Etage auf Seite 4 und in den Grundrissen.

Konditionen

Nettokaltmiete	**9.850 € im Monat zzgl. USt.** Halle 1 und Bürogebäude · rund 10,00 €/m² Halle, 12,70 €/m² Büro
Nebenkosten	**1.050 € Vorauszahlung zzgl. USt.**
Option Halle 2	**ab 04/2027: + 2.150 € Miete, + 250 € Nebenkosten**
Kaution	**drei Monatsmieten**
Mietbeginn	**sofort oder nach Vereinbarung**
Mietdauer	**mindestens 5 Jahre, länger nach Vereinbarung**
Provision	**keine – direkt vom Eigentümer**

Alle Beträge im Monat zzgl. USt. Nebenkosten: Strom einschließlich Heizung (Wärmepumpe) über eigenen Zähler nach Verbrauch, Grundsteuer, Gebäudeversicherung und weitere Betriebskosten.



Hallenfläche

HALLE 1

Beheizt, 8 m hoch, mit Ladedocks



Zwei Ladedocks mit Lkw-Laderampen

- 601,71 m² Nutzfläche, stützenfrei
- lichte Höhe ca. 8 m
- Fußbodenheizung über Luft-Wasser-Wärmepumpe
- gedämmte Gebäudehülle
- 2 Ladedocks mit Lkw-Laderampen, Tore je 3,00 m breit
- Stahlbaubühne mit eigener Treppe und Zugang zu den Stockwerken
- elektrisch betriebene Rolltore
- Tor 4 × 4 m in die Halle 2
- ebenerdige Zufahrt über Halle 2, vertraglich gesichert
- eigene Strom- und Wärmemengenzähler
- Kamera-, Brand- und Einbruchschutz
- direkter Durchgang zum Bürogebäude



OPTION AB APRIL 2027

Halle 2 dazumieten

Die zweite Halle mit **rund 216 m²** liegt direkt neben Halle 1 und ist mit ihr durch ein Tor von 4 × 4 m verbunden. Eigenes, **ebenerdiges Tor 4 × 4 m** und eigene Zähler. Wasser und Abwasser liegen an – WCs können auf Wunsch eingebaut werden. Bis 31.03.2027 zwischenvermietet, danach zusammen mit Halle 1 anmietbar.

+ 2.150 € Miete und + 250 € Nebenkosten im Monat, jeweils zzgl. USt.

BÜROGEBÄUDE

Drei Etagen, sofort nutzbar

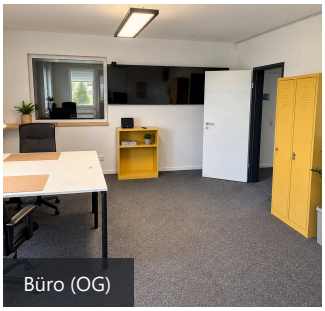
Das Bürogebäude ist über einen eigenen Durchgang direkt mit der Halle verbunden. Empfang und Besprechungsraum im Erdgeschoss, Büros und Aufenthaltsraum mit Küchenzeile im Obergeschoss, oben ein großer Raum mit Pantry und Zugang zur Dachterrasse. Das ganze Gebäude ist klimatisiert.


Staffelgeschoss, großer Raum


Dachterrasse


Eingang und Empfang


Besprechung / Büro (EG)


Büro (OG)


Büro 11 m² (OG)


Aufenthalt mit Küchenzeile


Staffelgeschoss


Pantry


WC mit Dusche

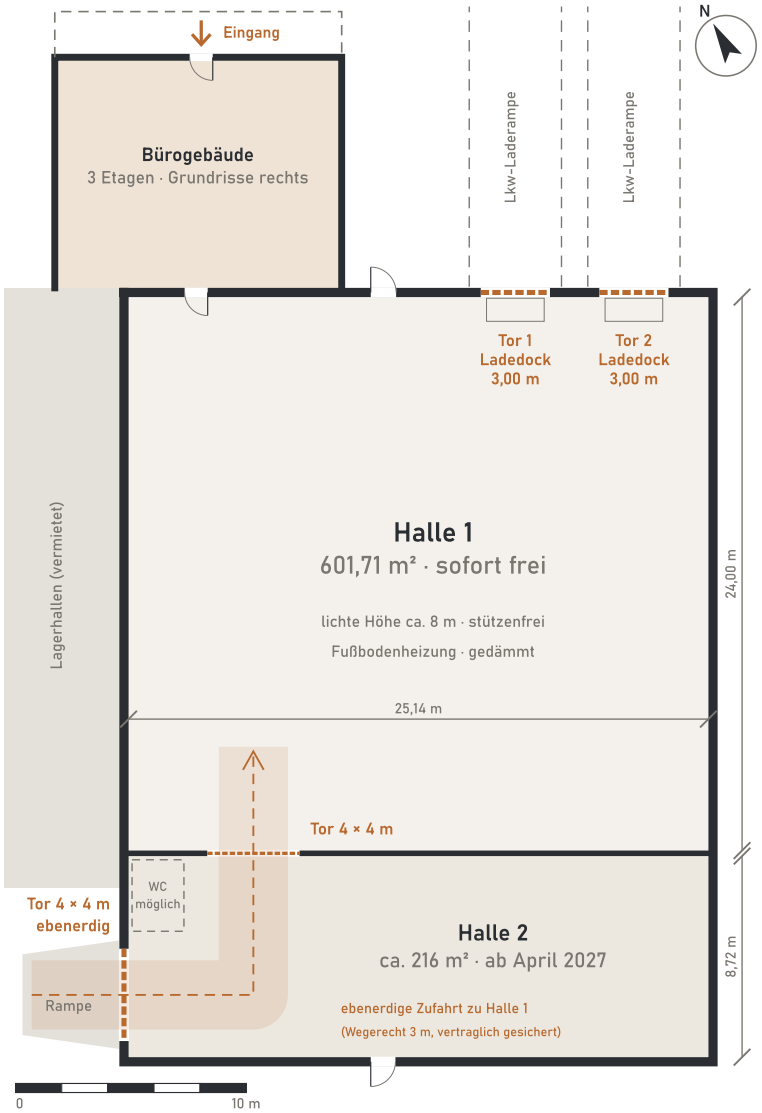
Erdgeschoss	**Empfang, Besprechung (auch als Büro nutzbar), Technik, WC** 94,72 m²
Obergeschoss	**3 Büros, Aufenthaltsraum mit Küchenzeile (auch als Büro nutzbar), 2 WC, 2 WC mit Dusche** 121,47 m²
Staffelgeschoss	**großer Raum 51,57 m², Büro, Pantry, WC mit Dusche** 85,93 m² + Dachterrasse 38,11 m²

- Netzwerkanschlüsse in allen Räumen
- vollständig klimatisiert
- 6 WC-Räume, davon 4 mit Dusche
- Besprechung (EG) und ein Büro (OG) mit Fenster zur Halle
- möbliert – Einrichtung nutzbar oder auf Wunsch entfernt

Hallen und Bürogebäude · Aldermannweg 10, Lübeck-Genin

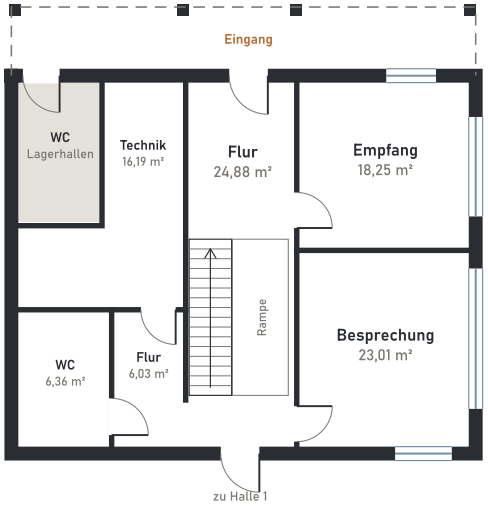
Hallen · Erdgeschoss

Tore und Zugänge



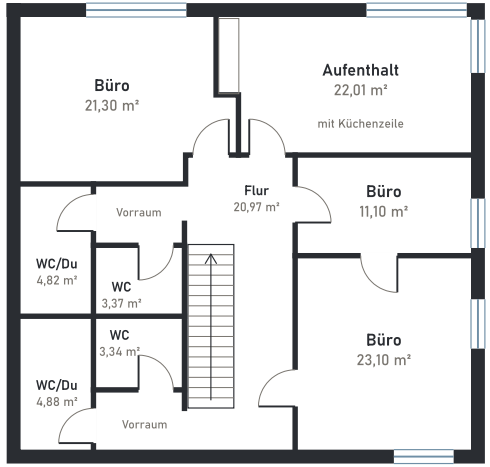
Bürogebäude · Erdgeschoss

94,72 m²



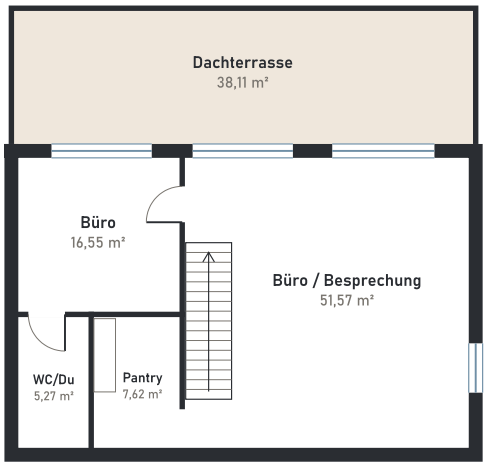
Obergeschoss

121,47 m²



Staffelgeschoss

85,93 m² + Dachterrasse 38,11 m²



Flächen

laut Plan

Halle 1	**601,71 m²**
Bürogebäude Erdgeschoss	**94,72 m²**
Bürogebäude Obergeschoss	**121,47 m²**
Bürogebäude Staffelgeschoss	**85,93 m²**
Dachterrasse	**38,11 m²**
Halle 2 · ab April 2027	**216 m²**

Tor · Fenster · Zufahrt über Halle 2

Schematisch nach den Bauantragsplänen von bruch + suhr architekten (14.02.2023). Maße und Flächen ca., ohne Gewähr. Das WC der Lagerhallen im Erdgeschoss zählt nicht zur Fläche.

LAGE

Lübeck-Genin, direkt an der A20

Das Objekt liegt im Gewerbegebiet Lübeck-Genin in unmittelbarer Nähe zur A20 und zum Autobahnkreuz A1/A20. Hamburg und die Ostseehäfen sind schnell erreichbar – kurze Wege für Lieferverkehr, Kunden und Mitarbeiter.

Eckdaten

Adresse	**Aldermannweg 10, 23560 Lübeck**
Baujahr	**2024**
Stellplätze	**10 Pkw und 2 Transporter**
Heizung	**Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung**
Sicherheit	**Kamera-, Brand- und Einbruchschutz**

Energieausweis

Art	**Verbrauchsausweis**
Endenergie Wärme	**17,7 kWh/(m²·a)**
Endenergie Strom	**27,8 kWh/(m²·a)**
Energieträger	**Strom**
gültig bis	**13.08.2036**

AUF EINEN BLICK

601,71 m²
Halle 1, sofort frei

302,12 m²
Büro auf drei Etagen

38,11 m²
Dachterrasse

2
Ladedocks, Tore 3,00 m

+216 m²
Halle 2 ab April 2027

Hinweise

Dieses Exposé dient der ersten Information und ist kein Angebot im rechtlichen Sinn. Alle Angaben beruhen auf Angaben des Eigentümers und den Bauantragsplänen; für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Flächen sind Circa-Angaben. Einige Fotos wurden mit KI nachbearbeitet; Pflanzen und Dekoration können vom tatsächlichen Zustand abweichen. Zwischenvermietung und Änderungen vorbehalten. Die Vermietung erfolgt ausschließlich zur gewerblichen Nutzung. Die vom Mieter geplante Nutzung wird vor Vertragsschluss baurechtlich abgestimmt.

BESICHTIGUNG VEREINBAREN

Sebastian Gartz

S. Gartz Grundbesitz GmbH & Co. KG
Aldermannweg 5 · 23560 Lübeck

Mobil 0170 4141022

E-Mail s.gartz@sg-medientechnik.de

Gern auch kurzfristig – rufen Sie einfach an.