



Immobilienexposé
**Großzügiges Büro- und Wohngebäude mit sep.
Wohneinheit auf weitläufigem Grundstück im
Roten Feld.**

Objekt-Nr.:
20082577



Haus zum Kauf

Großzügiges Büro- und Wohngebäude mit sep. Wohneinheit auf weitläufigem Grundstück
im Roten Feld.

Kaufpreis
769.000 €

 270 m²
Wohnfläche (ca.)

 4
Zimmer

 721 m²
Grundstück (ca.)

 158 m²
Bürofläche (ca.)

 360 m²
Nutzfläche (ca.)

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	769.000 €
Käuferprovision zzgl. USt.	3,57% inkl. MwSt.	

Die Immobilie

Objekt-Nr 20082577

Stellflächen	Anzahl Stellplätze	3
	Stellplatzmiete (Garage)	0 €
	Garagenanzahl	3

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	270 m ²
	Zimmer	4
	Nutzfläche (ca.)	360 m ²
	Gesamtfläche (ca.)	360 m ²
	Bürofläche (ca.)	158 m ²
	Grundstück (ca.)	721 m ²
	Kellerfläche (ca.)	90 m ²

Räume und Flure	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	3
	Anzahl separate WCs	1

Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Baujahr	1895
	Zustand	teil/
	Unterkellert	Ja
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

In diesem großzügigen Büro- und Wohngebäude stehen Ihnen auf einer Gesamtfläche von ca. 270 qm vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Das Raumkonzept umfasst im Erd- und Dachgeschoss insgesamt zehn Büroräume, ein Bad mit Badewanne, eine kleine Küche sowie im Obergeschoss aktuell eine separate Wohneinheit mit vier Zimmern, zwei Bädern und einer Küche. Alle Büroräume sind mit einer Netzwerkverkabelung ausgestattet. Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten stehen Ihnen im Kellergeschoss (Vollunterkellerung) zur Verfügung. Bei schönem Wetter genießen Sie Ihren Pausen-Kaffee auf der Loggia, die sowohl über den Flur im Erdgeschoss als auch über einen der Büroräume dieses Geschosses erreichbar ist.

Die Beschreibung spiegelt die aktuelle Nutzung wieder. Selbstverständlich ist die Immobilie auch komplett als Wohnraum gestaltbar.

In den 70er- und 90er-Jahren haben bereits diverse Modernisierungen im Bereich der

Fenster, Heizung, Elektrik und Raumgestaltung stattgefunden. Heute verfügt die Immobilie über einen zeitgemäßen Renovierungsbedarf.

Das großzügige Eigentumsgrundstück umfasst ca. 721 qm und bietet mit eigener Zufahrt zum Innenhof ein für diese Lage außergewöhnliches Gestaltungspotential. Das Garagengebäude wurde in den 70er Jahren von innen neu aufgemauert. Zusätzliche Lagerfläche erstreckt sich im Bodenraum über die volle Breite der Garagen. Sowohl die Garagentore als auch das Tor zur Grundstückszufahrt sind elektrisch angetrieben und über eine Fernbedienung bedienbar.

Die ausgewiesenen Flächen basieren auf Angaben der Eigentümer und werden bei Bedarf durch ein Architektenaufmaß verifiziert.

Ausstattung

Die hier angebotene Immobilie ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

Erdgeschoss:

7 Büroräume

Zugang zur Loggia

Obergeschoss:

Wohn- und Esszimmer

2 Badezimmer (1 Duschbad, 1 Wannenbad)

Küche

3 Schlafzimmer

Dachgeschoss:

3 Büroräume

Küche mit Geschirrspüler, Kühlschrank und Spülbecken mit heißem und kaltem

Wasseranschluss

Badezimmer mit Badewanne

Kellergeschoss:

6 (Lager)räume

1 Heizungsraum

1 Tankraum

WC

Außenanlage:

Loggia

Drei Garagen mit elektrisch angetriebenen Garagentoren

Ausgebaute Lagerfläche im Dachgeschoss

Eigene Zufahrt in den Innenhof mit elektrischer Toranlage

Kleine Grünanlage

Lage

Die Hansestadt Lüneburg liegt im nordöstlichen Niedersachsen am Rand der nach ihr benannten Lüneburger Heide, südlich von Hamburg. Sie wird von dem Fluss Ilmenau durchflossen. Die Stadt begeistert durch ihre einzigartige Architektur, ihre Lebensqualität und das vielfältige Kultur- und Freizeitangebot. In Lüneburg verbindet sich das Flair einer mittelalterlichen Hansestadt aus Backsteingotik und Giebelbau mit der Dynamik und dem Lebensgefühl einer jungen Universitätsstadt.

Konkret begeistert die hier angebotene Immobilie mit ihrer tollen Lage in einem der

beliebtesten Stadtteile Lüneburgs, dem "Roten Feld". Diesen Stadtteil zeichnen unter anderem die ansprechende Bebauung sowie die fußläufig in wenigen Gehminuten erreichbare Innenstadt mit einer Vielzahl an Geschäften, Restaurants und Cafés aus. Das Kur- und Rehasentrum mit vielfältigen Angeboten für Gesundheit, Wellness und Freizeit, der Kurpark sowie das Theater und die verschiedenen Museen bieten in unmittelbarer Nähe viele Vorzüge, insbesondere auch für Kulturinteressierte.

Auch die Leuphana Universität ist nur ca. 2 km entfernt. Naturliebhaber freuen sich über die schnell erreichbare Ilmenau mit Wald und Spazierwegen.

Die Innenstadt erreichen Sie fußläufig, Kindergärten und Schulen sowie die Musikschule der Hansestadt Lüneburg befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die anliegende Nahverkehrsanbindung bietet darüber hinaus Komfort, nach Hamburg gelangen Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto in ca. 35 Minuten, zum Bahnhof sind es nur ca. 1.500 m.

Sonstiges

Gern stellen wir weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Der Energieausweis wird gerade erstellt..

Übrigens: Unser Service für Sie als Eigentümer - wir bewerten gern kostenfrei Ihr Objekt entsprechend der aktuellen Marktsituation und entwickeln eine individuell auf Ihre Immobilie ausgerichtete Verkaufsstrategie.

Der Erwerb und Verkauf von Immobilien erfordert die Expertise erfahrener Makler. Mit Dybeck Immobilien steht Ihnen in Lüneburg und Umgebung ein sachkundiger, diskreter und objektiver Immobilienmakler zur Seite, der sowohl Verkäufer als auch Käufer von den ersten

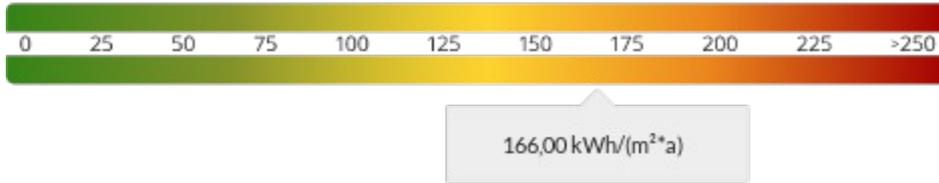
Überlegungen bis zum Abschluss eines Kaufvertrags individuell begleitet.

Uns ist bewusst, dass ein Immobilienverkauf oft eine persönliche Angelegenheit ist. Feingefühl und Transparenz sind deshalb für uns selbstverständlich und Ihre Zufriedenheit steht für uns bei allen Aktivitäten an erster Stelle.

Rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Termin mit uns oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen.

Sollte die Immobilie für Sie nicht passen, sehen Sie sich gern unsere anderen Angebote unter dem Link <https://www.dybeck.de/angebote> an.

Energiebedarfsausweis



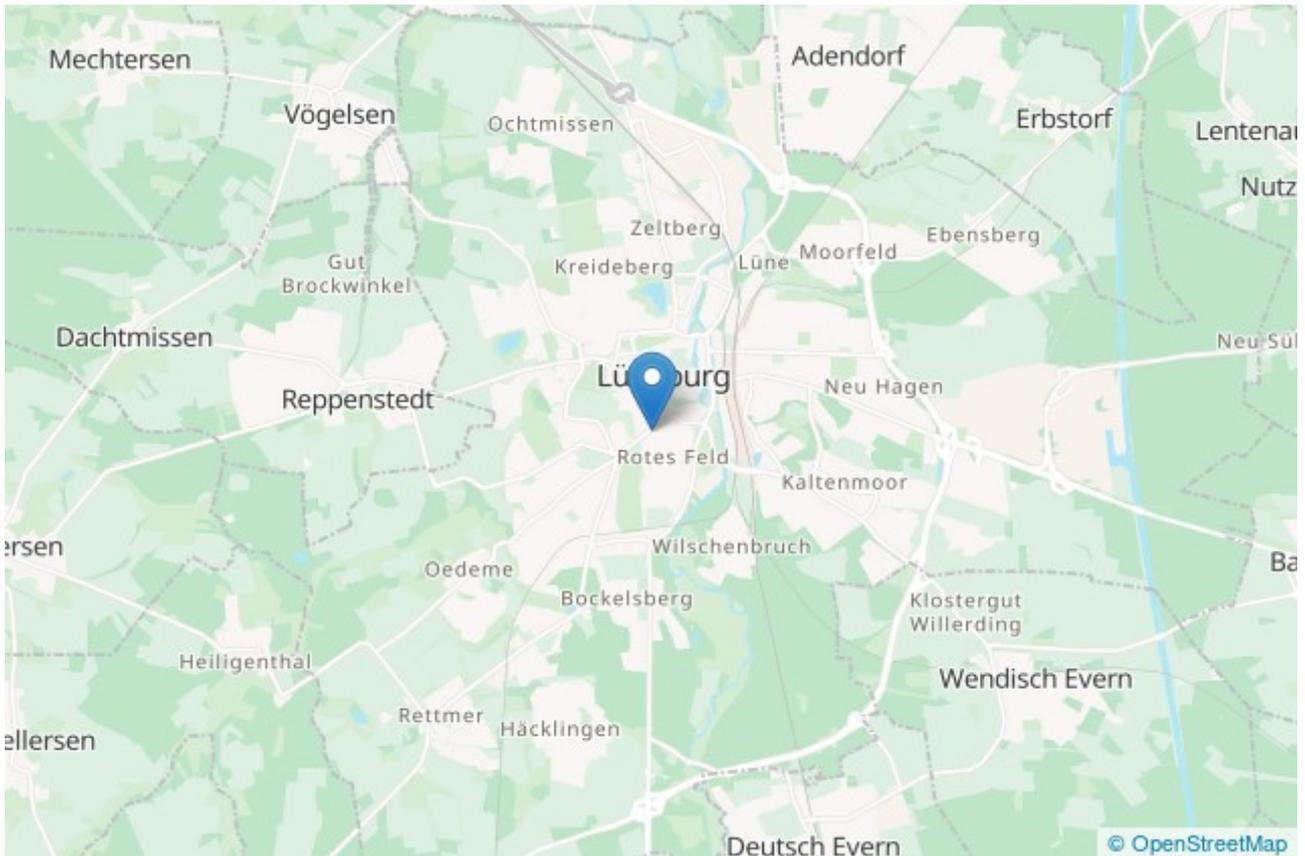
Endenergiebedarf	166 kWh/(m²*a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Befeuerungsart	Öl
Wesentlicher Energieträger	OEL
Baujahr (Energieausweis)	1995
Energieeffizienzklasse	F
Gültig bis	27.10.2033

Ihr Ansprechpartner

Name	Barbara Dybeck
Telefon	04131 855 001 0
Ort	21337 Lüneburg
E-Mail	office@dybeck.de
Homepage	https://www.dybeck.de

Lage und Umgebung

21335 Lüneburg





Ansicht Front



Straßenansicht



Ansicht Garten



Zufahrt Hinterhof



Zufahrt



Ansicht Rückseite



Loggia



Hof



Garage für drei Fahrzeuge



Viel Platz zum Entfalten



Garten



Impression



Attraktive Straßenansicht



Großzügiger Büroraum



Büro



Büro



Büro



Büro



Büro



Wohnzimmer Wohneinheit



Essbereich Wohneinheit



Küche

