

Exposé

Bürofläche in Lüneburg

Repräsentatives Neubau-Büro mit Halle in Top-Sichtlage bei Lüneburg (Artlenburger Landstraße)



Objekt-Nr. OM-401474

Bürofläche

Vermietung: **3.000 € + NK**

Ansprechpartner:
Alex Schmidgal

21339 Lüneburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Büro-/Praxisfläche	210,00 m ²
Nebenkosten	150 €	Gesamtfläche	720,00 m ²
Heizkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	6.600 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses moderne Neubau-Gewerbegebäude überzeugt durch seine repräsentative Architektur, die flexible Raumgestaltung und eine hervorragende Kombination aus Büro- und Lagerflächen.

Flächenaufteilung

- 210 m² Bürofläche verteilt auf 2 Etagen – ideal für moderne Arbeitsplätze, Besprechungsräume oder Showrooms.

- 510 m² Lagerfläche mit optimaler Nutzbarkeit für Logistik, Produktion oder Warenbevorratung.

- ca. 500 m² Freifläche

- 10 Stellplätze

Die Gewerbehalle ist über einen Haupteingang und 5 ebenerdige, große Tore zu betreten.

Angrenzend befindet sich ein Bürogebäude über 2 Etagen mit ca. 210m² Bürofläche steht ab Herbst 2026 zur Verfügung.

Eine Anmietung für min. 10 Jahre wird erwünscht. Nettomiete zzgl. MwSt. 19% und Nebenkosten. Eine Photovoltaik Anlage kann auf dem Dach installiert werden.

Ausstattung

Besondere Vorteile

- Mitsprache bei der Planung: Nutzen Sie die Möglichkeit, Ihre individuellen Anforderungen frühzeitig einzubringen und die Flächen optimal auf Ihr Geschäftskonzept abzustimmen.

- Sonderausstattungen nach Wunsch: Ob Klimatisierung, moderne Netzwerktechnik, zusätzliche Tore oder spezielle Ausstattungswünsche – Anpassungen sind möglich.

- Repräsentative Außenwirkung: Durch die moderne Bauweise eignet sich das Gebäude besonders für Unternehmen, die Wert auf ein hochwertiges Erscheinungsbild legen.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Gäste-WC

Lage

Die Gewerbefläche befindet sich in Adendorf, direkt an der Artlenburger Landstraße (B4) – einer der wichtigsten Verkehrsachsen in der Region. Diese Lage bietet Ihnen eine exzellente Sichtbarkeit sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung für Kunden, Mitarbeiter und Lieferanten.

- Anbindung: Über die Bundesstraße erreichen Sie in wenigen Minuten die Hansestadt Lüneburg sowie die Autobahn A39 mit direkter Verbindung nach Hamburg. Auch die Elbmarsch und das nördliche Niedersachsen sind optimal erschlossen.

- Umfeld: Das Gewerbegebiet in Adendorf ist geprägt von einer Mischung aus Dienstleistern, Handels- und Handwerksbetrieben und bietet somit ein attraktives und belebtes Geschäftsumfeld.

- Infrastruktur: Im direkten Umfeld finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe, die den Standort zusätzlich aufwerten.

- Vorteil: Die gut frequentierte Lage an der B4 sorgt für hohe Sichtbarkeit und ein professionelles Umfeld für Ihr Unternehmen.

Exposé - Galerie



Büro Aussenansicht



Aussenansicht Büro

Exposé - Galerie

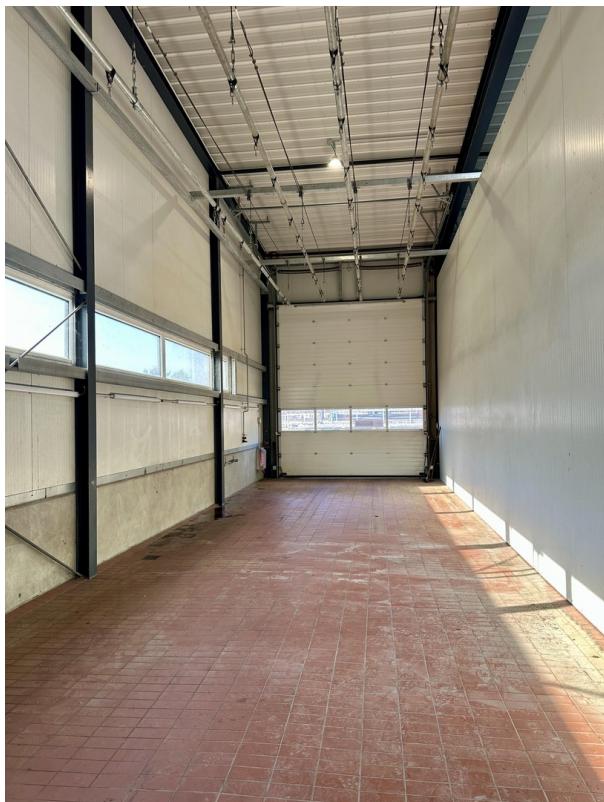


Große Tore



Lagerraum

Exposé - Galerie



Produktionsfläche



Technikraum

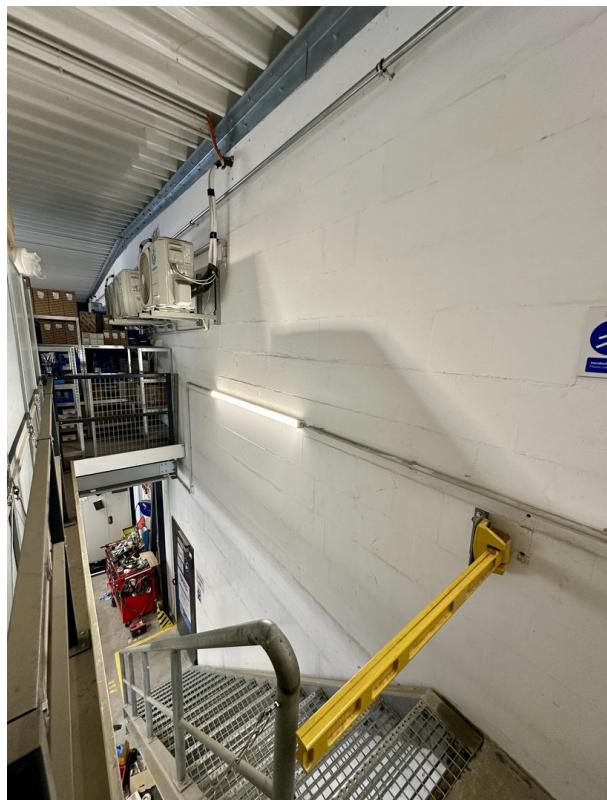


Lagerhalle Aussenansicht

Exposé - Galerie



WC im Lagerraum

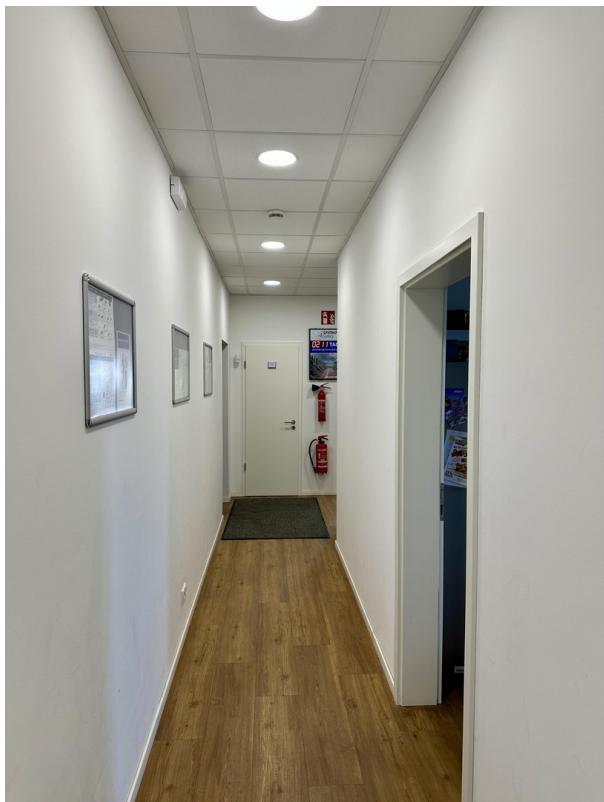


Treppe Lagerfläche

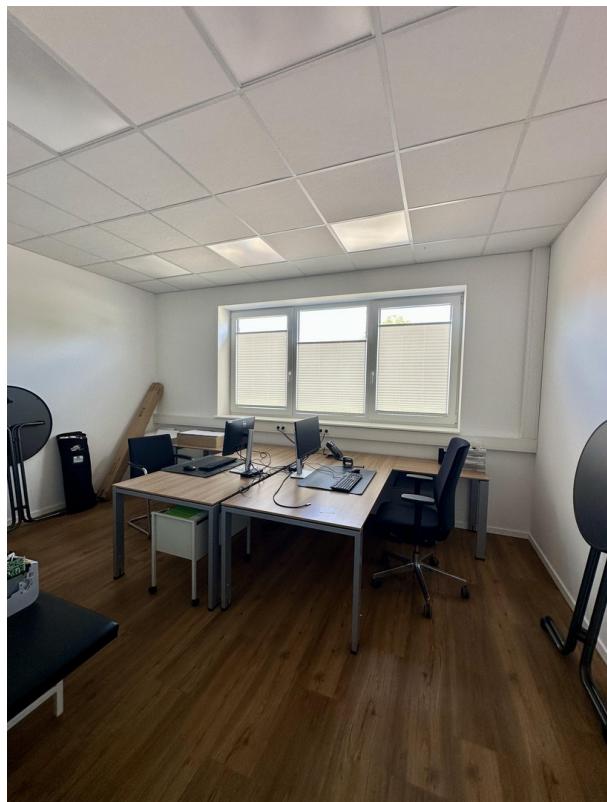


Besprechungsraum OG

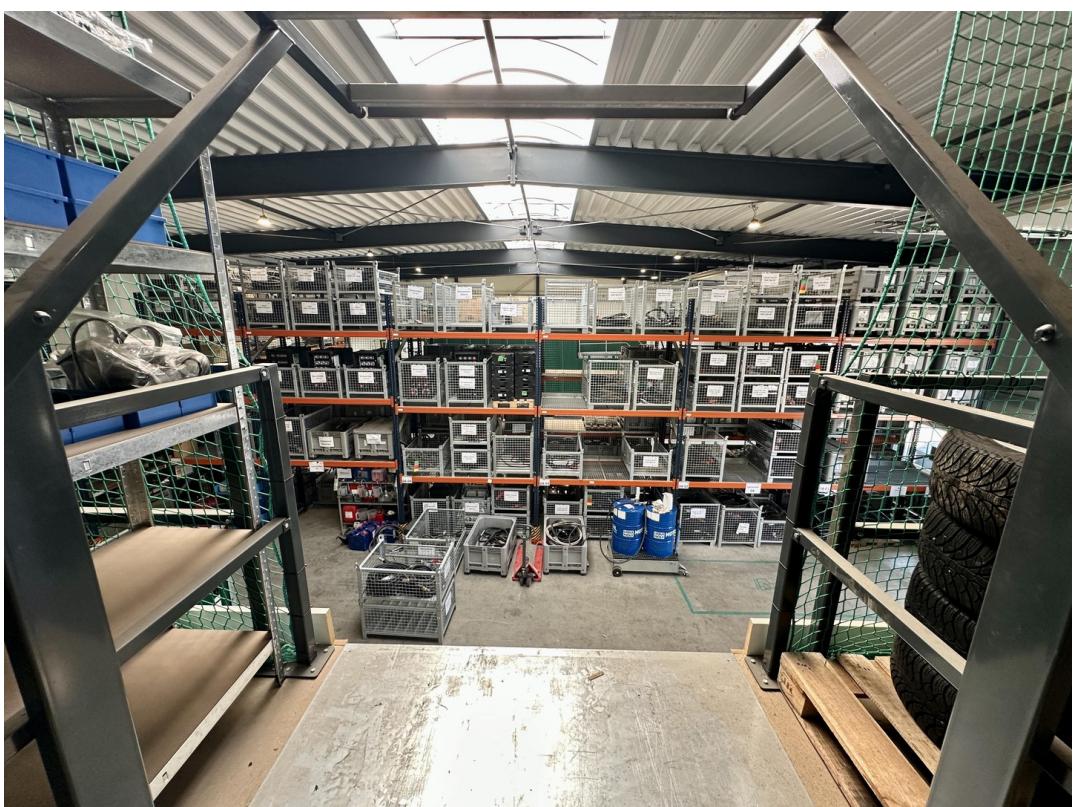
Exposé - Galerie



Büro Flur EG/OG



Büro

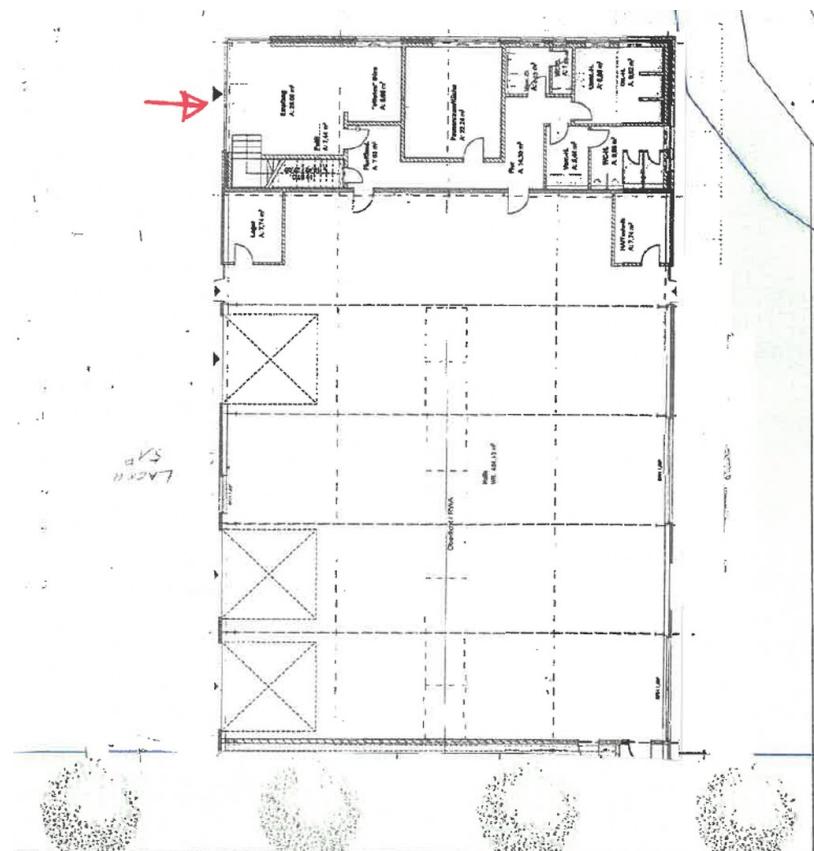


Lagerfläche

Exposé - Galerie



Empfang Büro



Lageplan Grundriss