

# 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 m²         |
| Nebenkosten    | 150 €              | Gesamtfläche        | 720,00 m²         |
| 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 m<sup>2</sup> Bürofläche verteilt auf 2 Etagen – ideal für moderne Arbeitsplätze, Besprechungsräume oder Showrooms.
- 510 m<sup>2</sup> Lagerfläche mit optimaler Nutzbarkeit für Logistik, Produktion oder Warenbevorratung.
- ca. 500 m<sup>2</sup> 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. 210m<sup>2</sup> 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



Lageraum



# Exposé - Galerie



Produktionsfläche



Technikraum



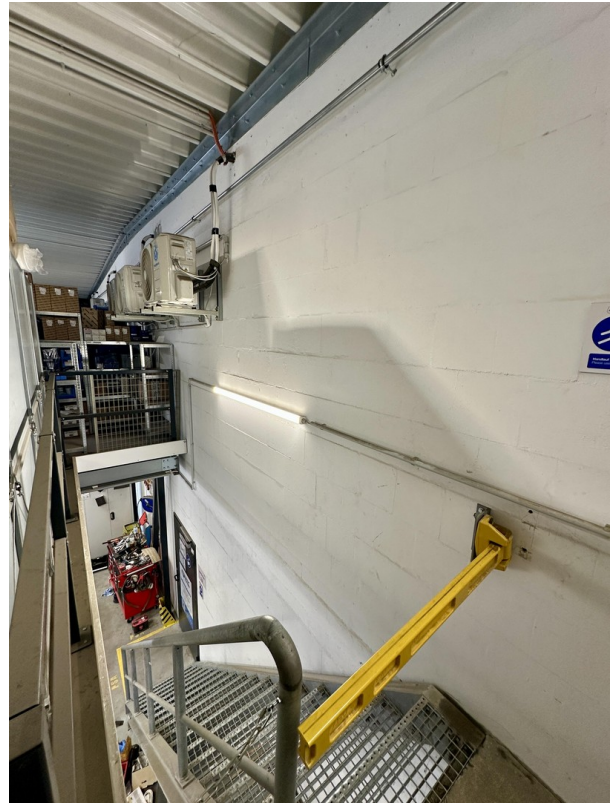
Lagerhalle Aussenansicht



# Exposé - Galerie



WC im Lagerraum



Treppe Lagerfläche



Besprechungsraum OG



# Exposé - Galerie



Büro Flur EG/OG



Büro

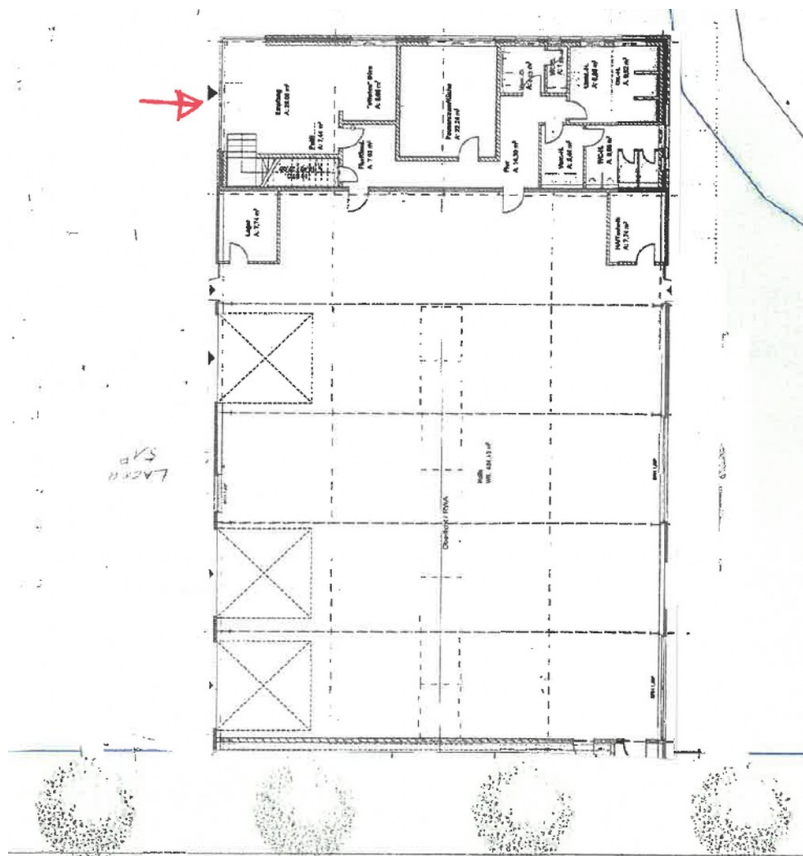


Lagerfläche

# Exposé - Galerie



Empfang Büro



Lageplan Grundriss