

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Lüneburg

**Mit zwei Gebäuden bebaute Liegenschaft im Stadtgebiet
von Lüneburg - mit Entwicklungspotential**



Objekt-Nr. OM-431419

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **362.000 €**

Ansprechpartner:
Ev.-luth. Kirchenamt Lüneburg

Vor dem Neuen Tore 5,5a
21339 Lüneburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1910
Grundstücksfläche	717,00 m²
Energieträger	Gas
Übernahme	Nach Vereinbarung

Modernisierung Jahr	2012
Zustand	renovierungsbedürftig
Gesamtfläche	548,00 m²

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine kirchliche Liegenschaft in urban geprägter Lage am westlichen Stadtrand von Lüneburg, auf einem 717 m² großen Eigentumsgrundstück. Das Ensemble besteht aus einem Wohn- und Geschäftshaus (Gebäude A) sowie einem separaten, zu Lager- und Wohnzwecken genutzten Gebäude (Gebäude B) im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Das Hauptgebäude (Gebäude A) wurde um 1910 in massiver Bauweise errichtet und verfügt über eine solide Bausubstanz mit drei Wohneinheiten. Im Jahr 2004 erhielt das Gebäude eine Wärmedämmfassade -WDVS- Thermohaut mit Kunststoffputz. Das zweigeschossige Objekt mit ausgebautem Dachgeschoss verfügt über ein Satteldach mit Dachpfannen auf Unterspannbahnen sowie Holzbalkendecken. Das Haus ist voll unterkellert und bietet großzügige Raumaufteilungen in allen Etagen.

Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich ein massiver Flachdachbau (Gebäude B) aus dem Jahr 1972, der im Erdgeschoss zu Lager- und Garagenzwecken genutzt wurde und im Obergeschoss zwei Wohneinheiten beherbergt.

Das Objekt liegt im Grenzbereich des Senkungsgebietes der Hansestadt Lüneburg. Aktuell wird das Gebäude noch bis Ende April 2026 zu diakonischen Zwecken genutzt.

Ausstattung

Wohn- und Geschäftshaus – Gebäude A:

- Massive Bauweise, Baujahr ca. 1910
- WDVS (2004)
- Dacheindeckung (2005)
- Gas-Brennwertheizung (2012)
- Holzfenster mit Isolierverglasung (EG/OG)
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung (DG)
- Elektrohaupt- und Unterverteilung (2007)
- Duschbäder, Wannenbad
- Einbauküchen
- Gesamtnutzfläche ca. 419 m²

Flachdachbau - Gebäude B:

- Massive Bauweise, Baujahr 1972
- Gas-Brennwertheizung (2017)
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Duschbäder
- Einbauküchen
- Gesamtnutzfläche ca. 129 m²

Das gesamte Anwesen weist einen deutlichen Renovierungs- und Instandhaltungsstau auf. Teilweise bestehen Feuchtigkeitsschäden im Außenmauerwerk. Im Dachstuhl wird ein passiver Holzschädlingsbefall unterstellt, entsprechende Spuren sind sichtbar.

Der Energieausweis ist beauftragt und wird bei der Besichtigung vorgelegt.

Weitere Ausstattung:
Balkon, Garten, Keller

Sonstiges

Die Liegenschaft bietet aufgrund ihrer Lage und Grundstücksstruktur vielfältige Möglichkeiten zur Revitalisierung, Umnutzung oder projektbezogenen Entwicklung.

Angesichts des baulichen Zustands und der aktuellen Rahmenbedingungen kann auch ein Neubauvorhaben eine interessante Option für Projektentwickler und Investoren darstellen.

Die baurechtlichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen sind durch den Erwerber bzw. Projektentwickler eigenständig zu prüfen und bei der Hansestadt Lüneburg einzuholen.

Diese Liegenschaft vereint Altbaucharakter mit großem Entwicklungspotenzial. Ob Sanierung, Umnutzung oder Neubau – das Grundstück bietet vielfältige Perspektiven für Investoren, Projektentwickler oder soziale Träger.

Der Verkauf der Liegenschaft erfolgt im Rahmen eines Bieterverfahrens. Ein Anspruch auf Zuschlag besteht nicht.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich am westlichen Stadteingang von Lüneburg im Bereich „Vor dem Neuen Tore“. Die Umgebung ist geprägt durch eine gewachsene Bebauungsstruktur aus Wohnhäusern, kleineren Gewerbeeinheiten sowie einem REWE-Markt für die Nahversorgung.

Die Altstadt von Lüneburg ist in wenigen Minuten erreichbar. Eine Bushaltestelle mit Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Die Bundesstraße B4 sowie die Autobahn A39 (Anschlussstelle Lüneburg-Nord) bieten eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung nach Hamburg, Winsen (Luhe) und Uelzen.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Rückansicht Hauptgebäude A



Flur Hauptgebäude A

Exposé - Galerie



Treppenaufgang Hauptgebäude A



Eingangsbereich Hauptgebäude A

Exposé - Galerie



Küche OG Hauptgebäude A



Bad DG Hauptgebäude A

Exposé - Galerie



Flur UG Hauptgebäude A



Bad UG Hauptgebäude A

Exposé - Galerie



Vorderansicht Gebäude B



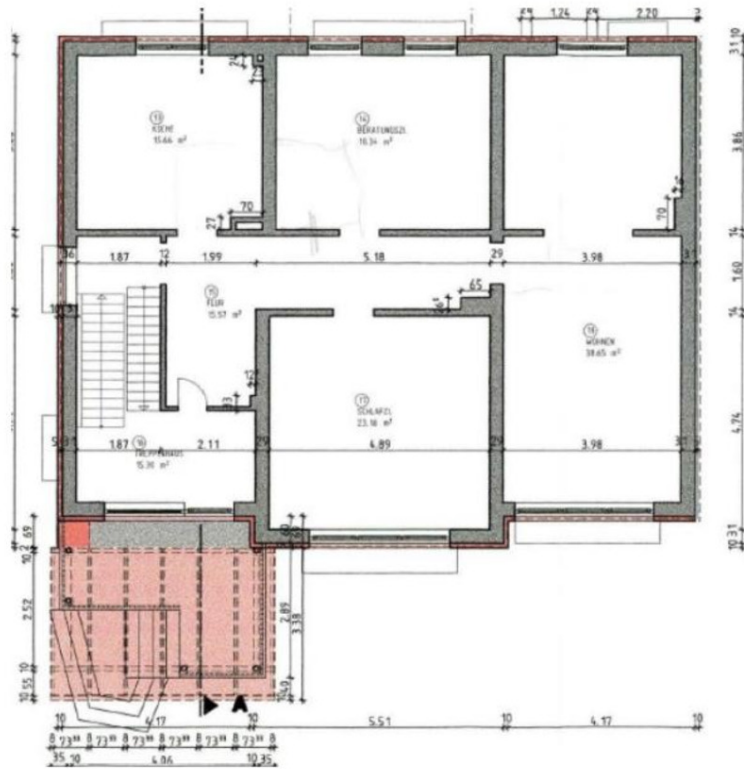
Treppenaufgang Gebäude B

Exposé - Galerie



Flur OG Gebäude B

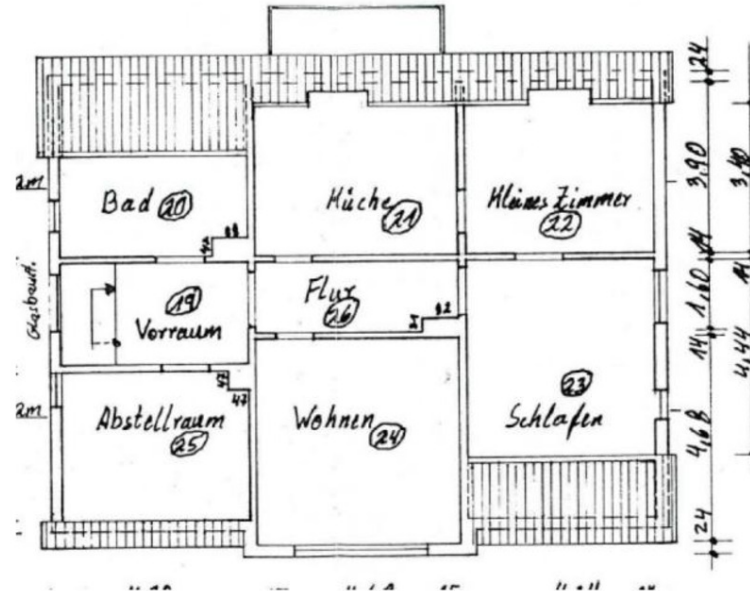
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

