

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Lüneburg

Ansehnliches und lukratives Zinshaus in beliebter Altstadtlage in Lüneburg



Objekt-Nr. **OM-294527**

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **1.090.000 €**

Ansprechpartner:
Gerlach

Reichenbachstraße 8
21335 Lüneburg
Niedersachsen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
| Baujahr | 1895 | Gewerbefläche | 123,00 m ² |
| Grundstücksfläche | 185,00 m ² | Gesamtfläche | 435,00 m ² |
| Etagen | 3 | Sonstige Flächen | 60,00 m ² |
| Wohnfläche | 252,00 m ² | Heizung | Etagenheizung |
| Energieträger | Gas | Nettomiete Soll | 63.000 |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | Nettomiete Ist | 51.500 |
| Zustand | gepflegt | Anzahl Einheiten | 4 |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein schönes und sehr zentral gelegenes Wohn- und Geschäftshaus in der Lüneburger Altstadt aus der Gründerzeit - bestehend aus 4 Einheiten: 3 helle Altbauwohnungen mit schönen Dielenböden + 1 moderne Geschäftseinheit im Erdgeschoss. Alle Einheiten befinden sich vorteilhaft abgeschlossen jeweils auf einer eigenen Etage und verfügen über jeweils eine separate Gastherme und einen separaten Stromzähler.

Im Erdgeschoss befindet sich das gut laufende Geschäft, darüber liegen im 1. + 2. + 3. OG die drei hübschen Altbau-Wohnungen mit Blick auf die Altstadt mit den beliebten Einkaufsstraßen und Cafés, die nicht nur bei Lüneburgern und Hamburgern, sondern auch bei Touristen und Studenten äußerst beliebt ist.

Es lässt sich aufgrund der schönen hellen Räume und der guten Lage - fußläufig zum Bahnhof mit einer schnellen Anbindung nach Hamburg - und dem hübschen Altstadtstadtkern mit vielen Restaurants, Geschäften und Cafés sehr gut vermieten. Das Wohn- und Geschäftshaus ist voll unterkellert.

Lüneburg ist eine beliebte Touristen- und Universitätsstadt und liegt auf den obersten Rängen der bevorzugten Wohngegenden.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, so dass (sofern der Wunsch nach Modernisierung besteht) die positiven Aspekte hinsichtlich Abschreibungen etc. genutzt werden können und der Erwerber Städtebaufördermittel für Modernisierungen in Anspruch nehmen kann. Letztere sind jedoch nicht zwingend erforderlich. Ein weiterer positiver Aspekt ist die Befreiung von diversen gesetzlichen Auflagen z.B. hinsichtlich Dämmung.

Die Immobilie wäre natürlich auch komplett als Wohnraum gestaltbar und könnte zwischen 3-5 Wohnungen umfassen.

Die aktuell vermietete Fläche der Immobilie mit den 4 Einheiten umfasst 345 m².

Die aktuellen Mieteinnahmen belaufen sich auf 51.500 EUR/ Jahr. Die zu erzielenden Mieteinnahmen können sich zukünftig auf 63.000 EUR belaufen. Weitere 30 m² Mietfläche im Keller z.B. für die Erweiterung des Gewerbes (oder als Lagerfläche) wären möglich, so dass die gesamte zu vermietende Fläche 375 m² ergeben würde.

Ein Teil des Kellers könnte für zusätzliche Mieteinnahmen ausgebaut werden, indem die Fläche der Gewerbeeinheit im EG erweitert wird. Die Abstellräume der Wohnungen würden hierbei erhalten bleiben. Auf dem Innenhof befindet sich ein Auto-Stellplatz, der an die Gewerbeeinheit im EG vermietet ist.

Alle Wohnungen sind sehr hell und freundlich. Die Substanz des Hauses ist gut erhalten und aufgrund der robusten Stärke der Mauern und der damaligen hochwertigen Bauweise langlebig und solide. Die Dachgeschosswohnung ist seit dem 15.03.2024 frei und wäre direkt bezugsfertig. Somit könnte die Wohnung im 3. OG ab sofort von dem Käufer selbst bewohnt werden oder könnte alternativ unmittelbar weitervermietet werden. Interessenten sind ausreichend vorhanden.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller

Lage

Lüneburg ist eine beliebte Touristen- und Universitätsstadt und liegt auf den obersten Rängen der bevorzugten Wohngegenden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



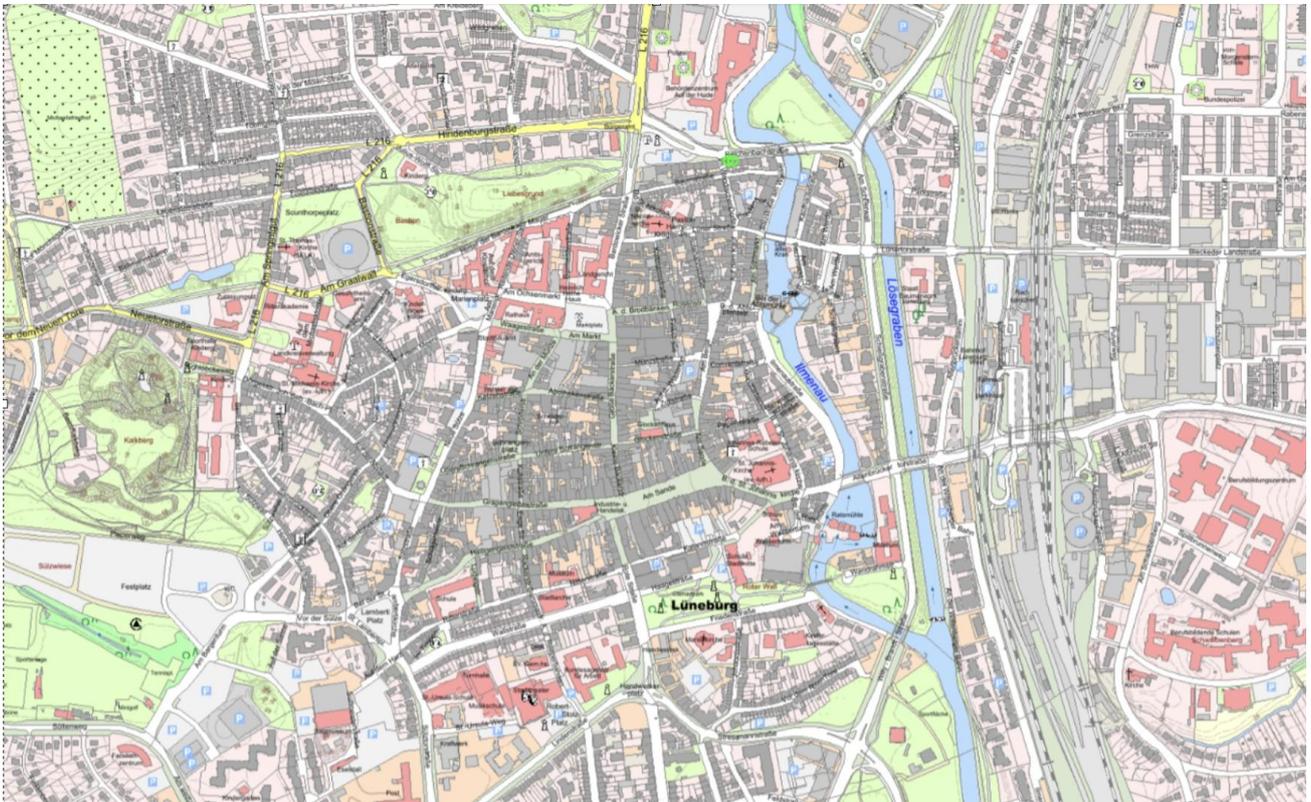
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

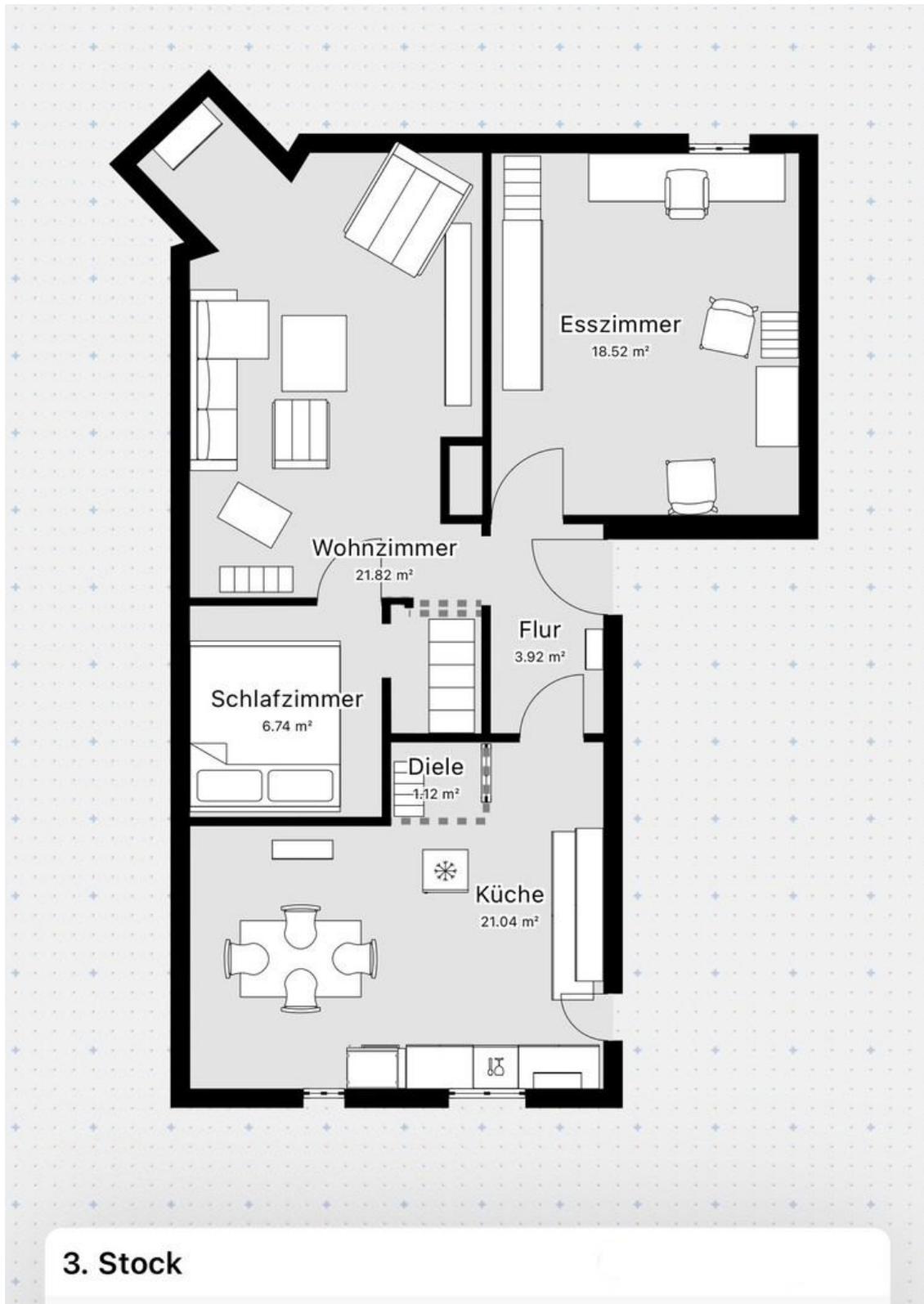


Exposé - Galerie



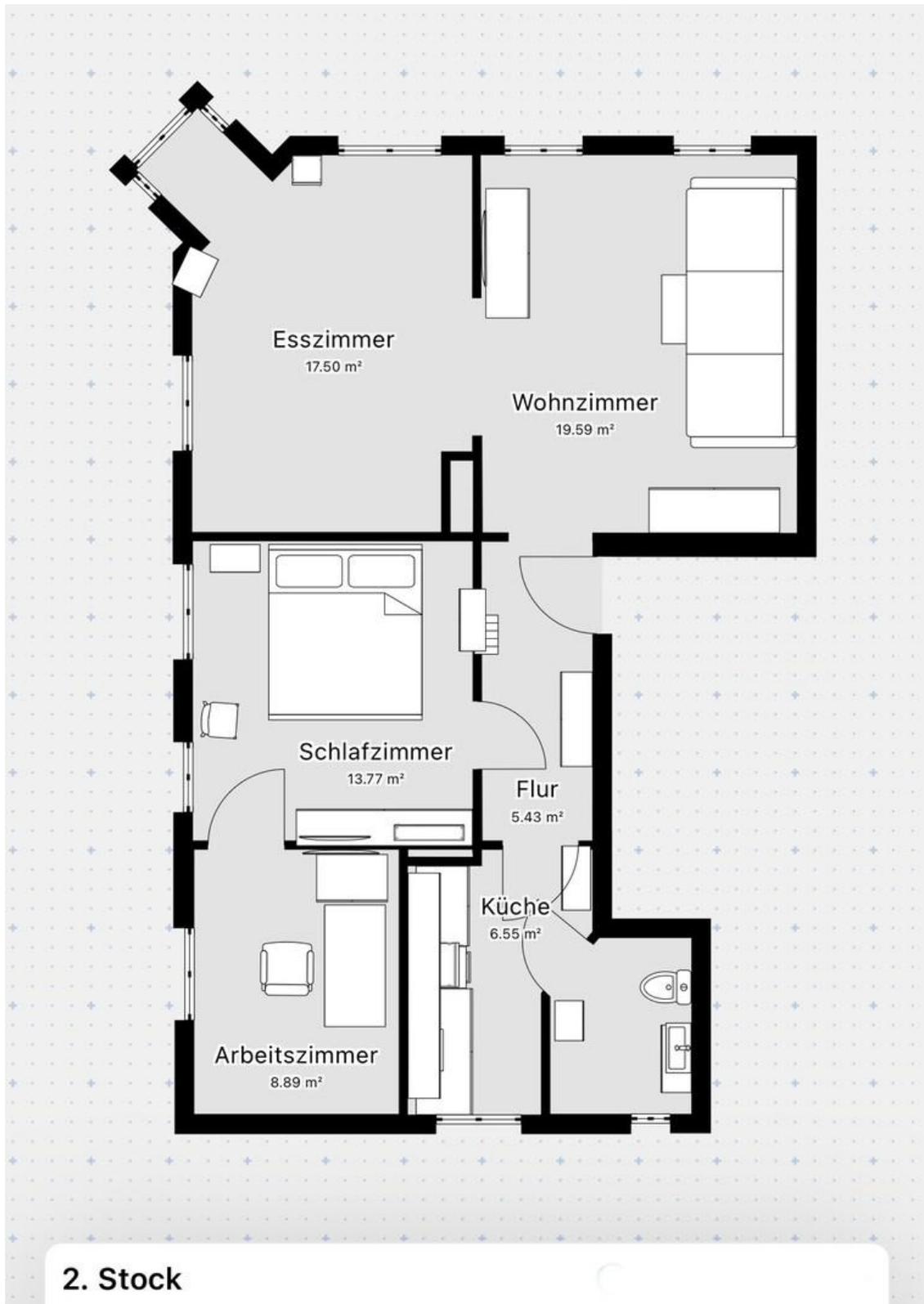
Karte

Exposé - Grundrisse



3. OG

Exposé - Grundrisse



2. OG

Exposé - Grundrisse



1. Stock

1. OG

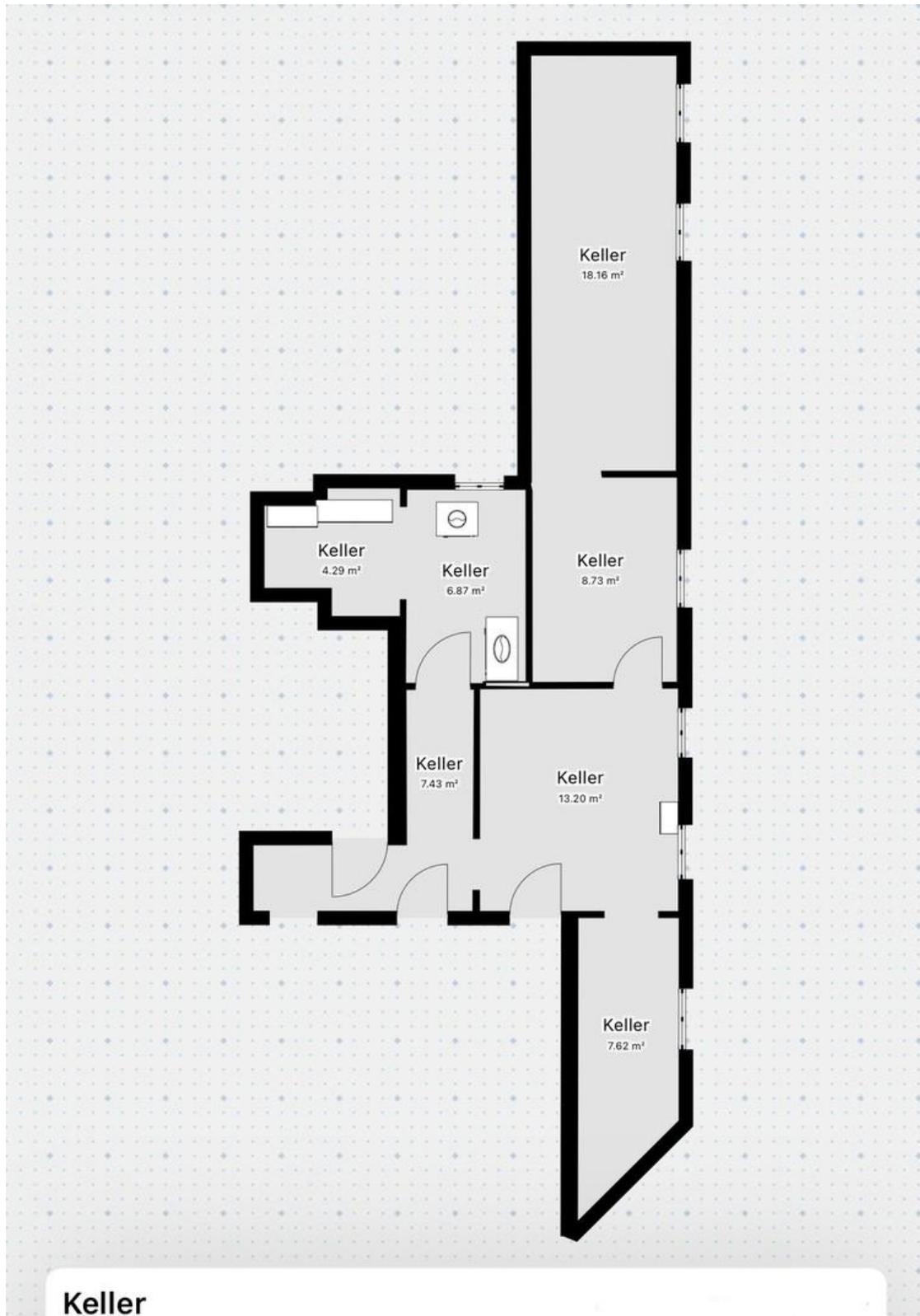
Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

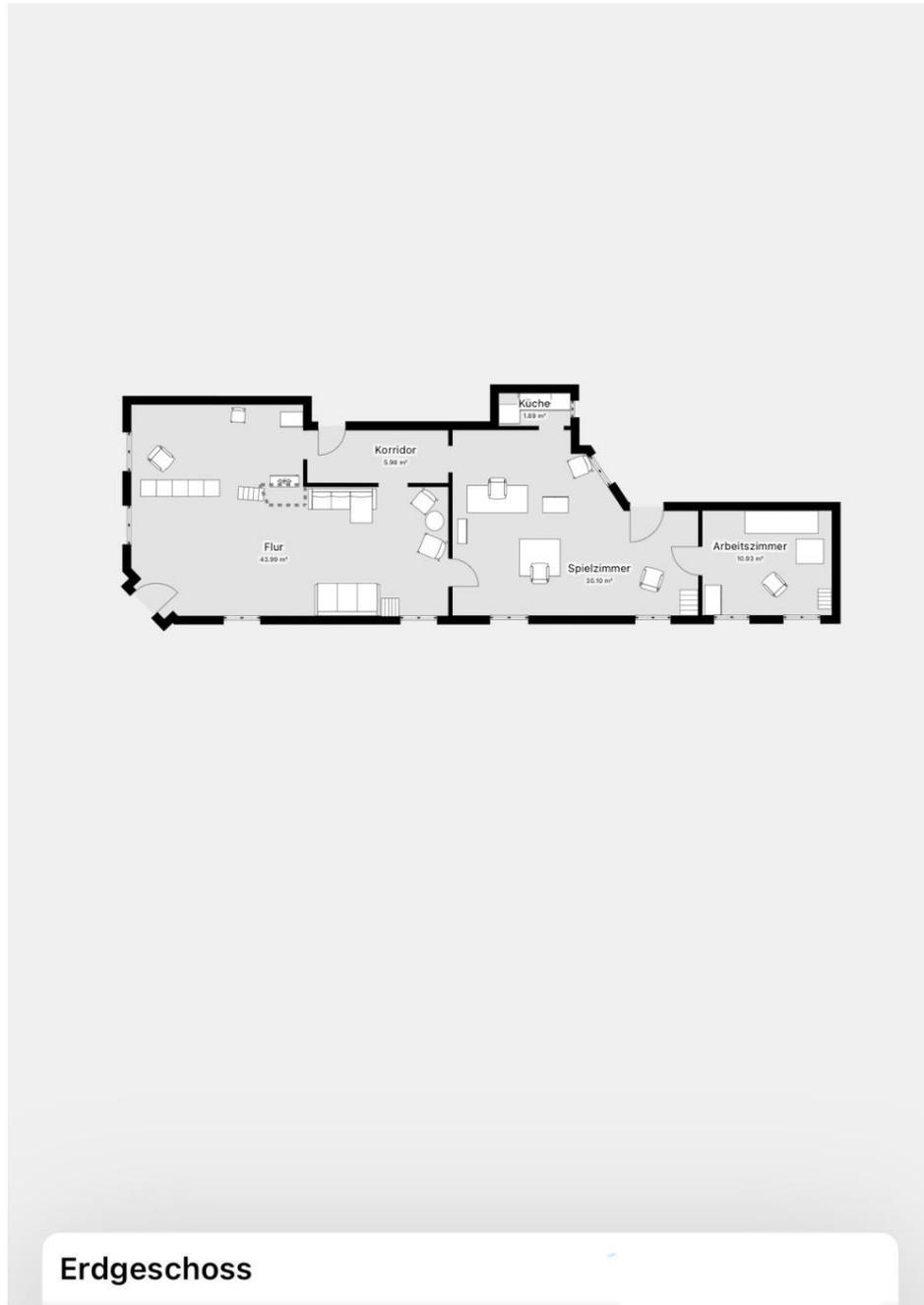


Keller

Exposé - Grundrisse

Lüneburg

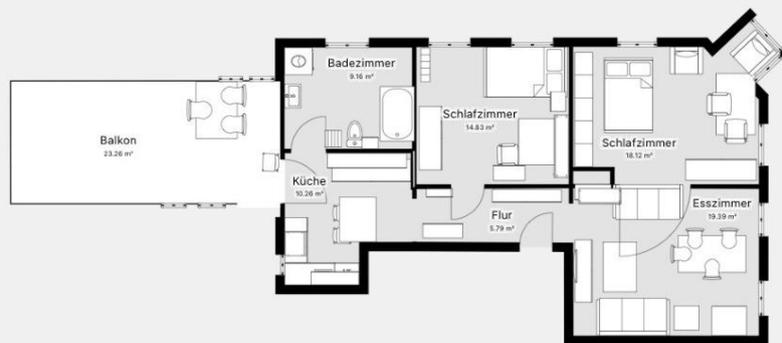
Reichenbachstraße 8



Exposé - Grundrisse

Lüneburg

Reichenbachstraße 8

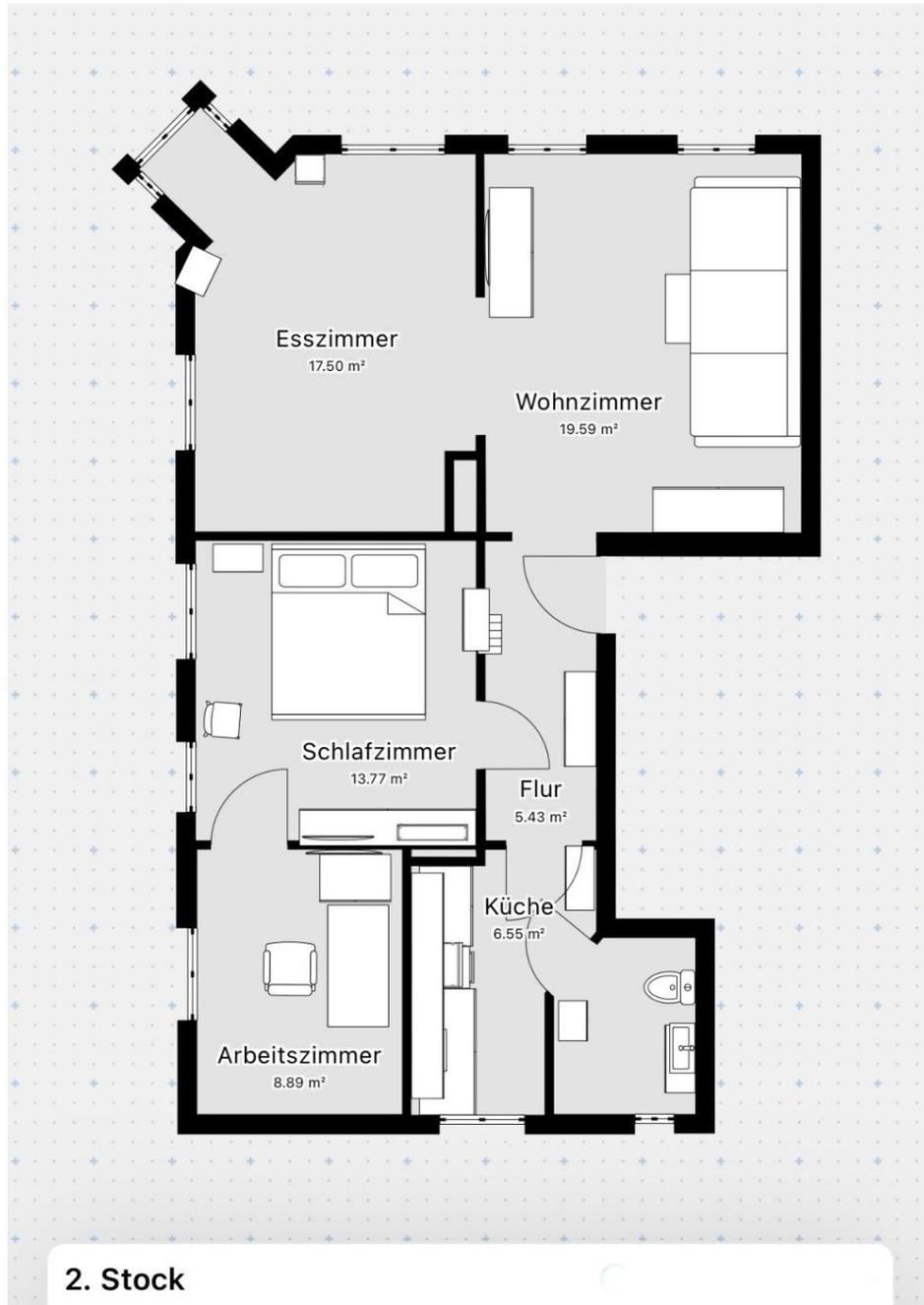


1. Stock

Exposé - Grundrisse

Lüneburg

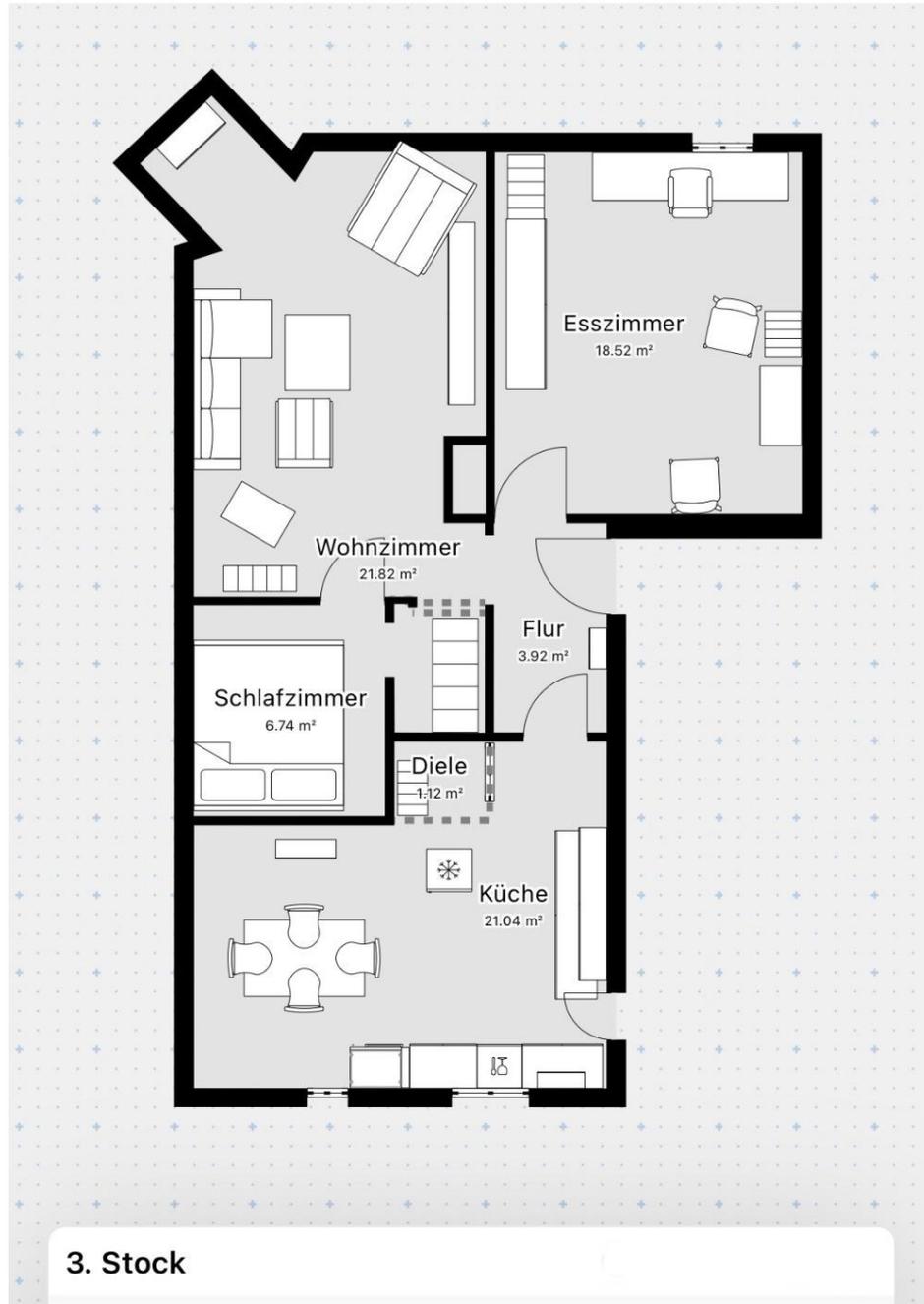
Reichenbachstraße 8



Exposé - Grundrisse

Lüneburg

Reichenbachstraße 8



Exposé - Grundrisse

Lüneburg

Reichenbachstraße 8

