

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Lüneburg

### Charmantes Ensemble mit idyllischem Hinterhof



Objekt-Nr. **OM-297413**

### Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **1.590.000 €**

Ansprechpartner:  
Jens-Hendrik Haferkamp  
Telefon: 04563 4239980  
Mobil: 0176 17665000

Auf dem Meere 41, 41a  
21335 Lüneburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1900	Gewerbefläche	296,35 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	493,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	695,16 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	398,81 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	78.234
Preis pro m <sup>2</sup>	2.287,24 €	Nettomiete Ist	78.234
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	20,32
Modernisierung Jahr	2024	Anzahl Einheiten	7
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Objekt befinden sich fünf Wohneinheiten, die alle vermietet sind, sowie zwei Gewerbeeinheiten, bei denen die Mietverträge bereits seit 2002 und 2013 bestehen. Alle Mietverhältnisse sind aktuell ungekündigt. Darüber hinaus gehört zu dem Objekt ein verträumter Hinterhof mit besonderem Flair.

## Ausstattung

Heizungen: Vier der acht Gasetagenheizungen wurden 12/2023-01/2024 ausgetauscht.

Drei sind aus 2019 und eine von 2016. Damit sollte innerhalb der kommenden 20 Jahre kein Handlungsbedarf bzgl. der Heizungen bestehen.

## Lage

Bei dem Objekt „Auf dem Meere 41, 41a“ handelt es sich um eine historische, charmante Wohn- und Gewerbeimmobilie im westlichen Teil der romantischen Altstadt Lüneburgs, die – mit ihrem typischen Kopfsteinpflaster und den gut erhaltenen alten Fachwerkhäusern – bei Historikern wie Tourist:innen gleichermaßen beliebt ist: So schwärmt ein Besucher beispielsweise auf Tripadvisor gar von „einer der schönsten und malerischsten Gassen“ der Stadt!

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



Hinterhaus



Rückseite Vorderhaus

# Exposé - Galerie



Idyllischer Hinterhof - Bild 1



Idyllischer Hinterhof - Bild 2

# Exposé - Galerie



Luftbild markiertes Grundstück



Luftbild 2

# Exposé - Galerie



Luftbild 3



Straßenansicht Gewerbe links