

Lüneburg / Bülow's Kamp

## Vielseitige Gewerbefläche mit Charme

Objektnummer: 24105036



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 1.250 EUR

Objektnummer: 24105036 - 21337 Lüneburg / Bülow's Kamp

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24105036 - 21337 Lüneburg / Bülow's Kamp

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 24105036                  |
| Bezugsfrei ab | 01.03.2025                |
| Baujahr       | 1996                      |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|               |                                                                                   |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Mietpreis     | 1.250 EUR                                                                         |
| Nebenkosten   | 200 EUR                                                                           |
| Einzelhandel  | Einzelhandelsladen                                                                |
| Provision     | Mieterprovision beträgt das 3,57-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete |
| Gesamtfläche  | ca. 120 m²                                                                        |
| Bauweise      | Holz                                                                              |
| Gewerbefläche | ca. 120 m²                                                                        |

Objektnummer: 24105036 - 21337 Lüneburg / Bülow's Kamp

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |            |                                |                   |
|-------------------------------|------------|--------------------------------|-------------------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | Gas        | Energieausweis                 | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 13.10.2025 | Baujahr laut<br>Energieausweis | 1996              |

Objektnummer: 24105036 - 21337 Lüneburg / Bülow's Kamp

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24105036 - 21337 Lüneburg / Bülow's Kamp

## Ein erster Eindruck

Diese vielseitig nutzbare Gewerbefläche erstreckt sich über das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss eines Blockbohlenhauses. Auf rund ca. 120 m<sup>2</sup> bietet sie ein angenehmes und flexibles Arbeitsumfeld für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Ausstellungsfläche, die durch den hellen Laminatboden eine freundliche und einladende Atmosphäre schafft. Die großen, gut erhaltenen Holzfenster lassen viel Tageslicht herein und tragen zu einem angenehmen Arbeitsklima bei. Im 1. Obergeschoss ist ein Bürobereich untergebracht, der ebenfalls durch den hellen Laminatboden eine moderne Optik erhält. Eine kleine, praktische Teeküche ergänzt das Angebot und ermöglicht den Mitarbeitern, Pausen bequem vor Ort zu verbringen. Die Beheizung erfolgt über zentrale Heizungsanlage, die sowohl Effizienz als auch Komfort bietet. Zwei Stellplätze direkt vor dem Haus sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden. Die monatlichen Betriebskosten betragen 200 € und die Kautionsbelaufung beläuft sich auf drei Nettokaltmieten (3.750 €). Dieses Objekt bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die eine repräsentative und funktionale Gewerbefläche in einer ansprechenden Umgebung suchen.

Objektnummer: 24105036 - 21337 Lüneburg / Bülow's Kamp

## Ausstattung und Details

- Erdgeschoss und Obergeschoss
- Teeküche
- Große Schaufensterfront
- Holzfenster
- Pflegeleichter Laminatboden
- Betriebskosten: 200 € monatlich
- Kautiön: 3 Kaltmieten (3.750 €)
- Mietbeginn: ab 01.03.2025 oder nach Vereinbarung
- Lagerfläche ca. 50 m²
- Garage vorhanden
- Zwei Stellplätze im Freien

Objektnummer: 24105036 - 21337 Lüneburg / Bülow's Kamp

## Alles zum Standort

Die Laden- und Bürofläche befindet sich in Bülow's Kamp, einem attraktiven Gewerbe- und Wohngebiet am östlichen Stadtrand von Lüneburg. Die Lage zeichnet sich durch ihre gute Erreichbarkeit und Nähe zur Lüneburger Altstadt aus, die mit dem PKW oder öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar ist. Die Umgebung bietet eine angenehme Kombination aus städtischem Komfort und grüner Umgebung.

Verkehrsanbindung: Die A 39 ist in kurzer Zeit erreichbar und verbindet Lüneburg direkt mit Hamburg. Diese hervorragende Autobahnanbindung macht den Standort auch für überregionale Kontakte und Geschäftsbeziehungen besonders interessant. Öffentlicher Nahverkehr: Regelmäßige Busverbindungen in die Innenstadt und umliegende Stadtteile sorgen für eine unkomplizierte Anreise für Mitarbeiter und Besucher. Umgebung: Das Gebiet um Bülow's Kamp bietet eine angenehme Infrastruktur mit Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Dieser Standort vereint eine hervorragende Verkehrsanbindung mit der Nähe zu Lüneburgs historischem Stadtkern und eignet sich ideal für Gewerbetreibende, die ein modernes, gut angebundenes Umfeld schätzen.

Objektnummer: 24105036 - 21337 Lüneburg / Bülow's Kamp

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.10.2025.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 160.40 kwh/(m²\*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 62.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen

Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen.

Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und

Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger

Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den

Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie

professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser

bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24105036 - 21337 Lüneburg / Bülow's Kamp

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

E-Mail: [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)