LSB Immobilien

# Käuferprovisionsfrei! Vermietete, attraktive Bürofläche in zentraler Lage

Objekt: 2026-148 • 21614 Buxtehude
78.000,00 €



LSB Immobilien Inh. Luca Lühmann _- Alter Postweg 40 -21614 Buxtehude
www.lsb-immobilien.de
Email: luca.luehmann@lsb-immobilien.de

LSB Immobilien

# Daten

| | |
|---|---|
| **Gesamtfläche** | ca. 21 $m^2$ |
| **Anzahl Zimmer** | 1 |
| **Bürofläche** | ca. 18 $m^2$ |
| **Nebenfläche** | ca. 3 $m^2$ |
| **Baujahr** | 2026 |
| **Zustand** | Erstbezug |
| **Energieausweis** | Bedarfsausweis |
| **Endenergiebedarf** | 17,6 kWh/($m^2$a) |
| **Energieausweis gültig bis** | 11.03.2036 |
| **Baujahr lt. Energieausweis** | 1979 |
| **wesentlicher Energieträger** | Luft/Wasser Wärmepumpe |
| **Energieeffizienzklasse** | A+ |
| **ImmoNr** | 2026-148 |
| **Straße** | Brillenburgsweg |
| **Hausnummer** | 27 |
| **PLZ** | 21614 |
| **Ort** | Buxtehude |
| **Etage** | Keller |
| **Dist. Kindergarten (km)** | 0,5 km |
| **Dist. Grundschule (km)** | 1,1 km |
| **Dist. Realschule (km)** | 2,9 km |
| **Dist. Gymnasium (km)** | 2,9 km |
| **Dist. Autobahn (km)** | 9,1 km |
| **Dist. Zentrum (km)** | 1 km |
| **Kaufpreis** | 78.000,00 € |

LSB Immobilien

# Beschreibung

Zum Verkauf steht eine vermietete, kompakte Büroeinheit im Kellergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger, zentraler Lage von Buxtehude, im Brillenburgsweg. Das Gebäude umfasst insgesamt 8 Wohneinheiten sowie 2 Büroflächen und bietet damit eine angenehme Mischung aus Wohnen und Gewerbe.

Die angebotene Bürofläche verfügt über ca. 18,43 $m^2$ Nutzfläche und eignet sich ideal als kleines Büro, Praxisraum, Studio oder für Dienstleistungsgewerbe. Der Büroraum ist separat von außen zugänglich und ermöglicht dadurch einen unabhängigen Zugang für Mitarbeiter oder Kunden.

Ergänzt wird die Einheit durch ein eigenes WC mit Toilette und Waschbecken mit ca. 2,93$m^2$. Die kompakte Aufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Selbstständige, Freiberufler oder Kapitalanleger.

Highlights der Büroeinheit:

ca. 21,36 $m^2$ Gewerbefläche gesamt
ca. 18,43 $m^2$ Bürofläche
ca. 2,93$m^2$ WC
Separater Außenzugang
Anschlüsse für Küchenzeile
Ruhiges Wohn- und Geschäftshaus
Vielseitig nutzbar
Gute Erreichbarkeit in Buxtehude

Die Bürofläche eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als interessante Kapitalanlage.

Ein PKW-Stellplatz vor dem Haus kann für € 5.000,- zusätzlich erworben werden.

LSB Immobilien

# Ausstattung

- 1 Büroraum
- 1 WC mit Toilette+Waschbecken
- separater Außenzugang
- Anschlüsse für eine Küchenzeile vorhanden

LSB Immobilien

# Lage

Die angebotene Bürofläche befindet sich in einer der gefragten Wohnlagen von Buxtehude, im zentral aber dennoch ruhig gelegenen Brillenburgsweg 27. Das gepflegte Wohnumfeld ist geprägt von ansprechenden Mehrfamilienhäusern, viel Grün und einer harmonischen Nachbarschaft. Die Lage verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur – ideal für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Nähe: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie diverse Dienstleistungsangebote sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Familien profitieren von der guten Versorgung mit Schulen, Kindergärten und Freizeitangeboten im direkten Umfeld.

Die verkehrstechnische Anbindung ist ausgezeichnet: Bushaltestellen liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine schnelle Verbindung in die Buxtehuder Innenstadt sowie zum S-Bahnhof. Von hier aus erreichen Pendler die Hamburger Innenstadt bequem in kurzer Zeit. Autofahrer gelangen über die nahegelegene B73 ebenso zügig nach Hamburg oder Stade.

Für Erholung sorgen die umliegenden Grünflächen, Spazierwege und das charmante Altstadtzentrum von Buxtehude mit seinen Restaurants, Cafés und kleinen Boutiquen. Die Kombination aus ruhigem Wohnen und stadtnaher Lage macht den Standort besonders attraktiv.

LSB Immobilien

# Sonstige Angaben

Art des Energieausweises: Bedarfsausweis
Endenergiebedarf: 17,6 KWh/($m^2$a), Klasse: A+
Wesentlicher Energieträger der Heizung: Strom-Mix
Energieausweis gültig bis: 11.03.2036

Der Erwerb dieser Immobilie erfolgt käuferprovisionsfrei!

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt gerne zur Verfügung.

Sämtliche Bilder und graphischen Darstellungen in diesem Exposé sind Eigentum der
LSB Immobilien, Inh. Luca Lühmann, Alter Postweg 40, 21614 Buxtehude.

LSB Immobilien





LSB Immobilien Inh. Luca Lühmann _- Alter Postweg 40 -21614 Buxtehude
www.lsb-immobilien.de
Email: luca.luehmann@lsb-immobilien.de

LSB Immobilien





LSB Immobilien Inh. Luca Lühmann _- Alter Postweg 40 -21614 Buxtehude
www.lsb-immobilien.de
Email: luca.luehmann@lsb-immobilien.de

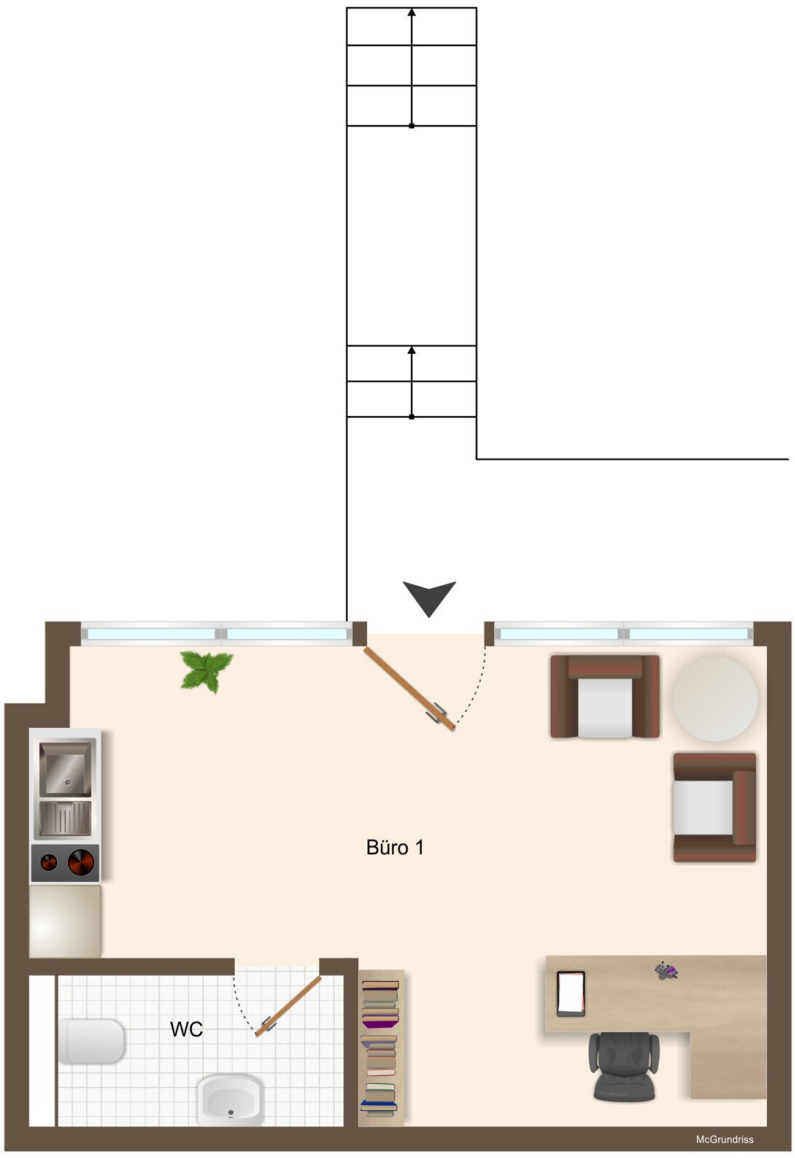
LSB Immobilien



LSB Immobilien Inh. Luca Lühmann _- Alter Postweg 40 -21614 Buxtehude
www.lsb-immobilien.de
Email: luca.luehmann@lsb-immobilien.de

LSB Immobilien

# Grundriss




LSB Immobilien Inh. Luca Lühmann _- Alter Postweg 40 -21614 Buxtehude
www.lsb-immobilien.de
Email: luca.luehmann@lsb-immobilien.de

LSB Immobilien

# Ihr Ansprechpartner

**Herr Luca Lühmann**

Alter Postweg 40
21614 Buxtehude

Telefon: +49 4161 75 831-17

E-Mail: luca.luehmann@lsb-immobilien.de

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.