LSB Immobilien

Käuferprovisionsfrei! Attraktive, großzügige Bürofläche in zentraler Lage

Objekt: 2026-149 • 21614 Buxtehude
148.500,00 €



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. 44 m^2
Anzahl Zimmer	1
Bürofläche	ca. 31 m^2
Nebenfläche	ca. 13 m^2
Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	17,6 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	11.03.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1979
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A+
ImmoNr	2026-149
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	148.500,00 €

LSB Immobilien

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive 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. 30,94m^2 Nutzfläche und eignet sich ideal als Büro, Praxisraum, Studio oder für Dienstleistungsgewerbe. Der Büroraum ist vom Treppenhaus her zugänglich und empfängt Sie in einem kleinen Windfang mit separater Garderobe und dem Zugang zum WC. Geradeaus gelangt man dann in den großzügigen Büroraum, der um einen kleinen Teeküchenbereich optimal ergänzt wird. Die Anschlüsse für eine Küchenzeile sind hier schon vorhanden.

Die kompakte Aufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Selbstständige, Freiberufler oder Kapitalanleger.

Highlights der Büroeinheit:

ca. 44,01 m^2 Gewerbefläche gesamt
Windfang mit Garderobe ca. 4,23m^2
Eigenes WC mit Waschbecken ca. 3,12m^2
Teeküchenbereich ca. 5,72m^2
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
- Windfang mit Garderobe
-Teeküchenbereich

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^2a), 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

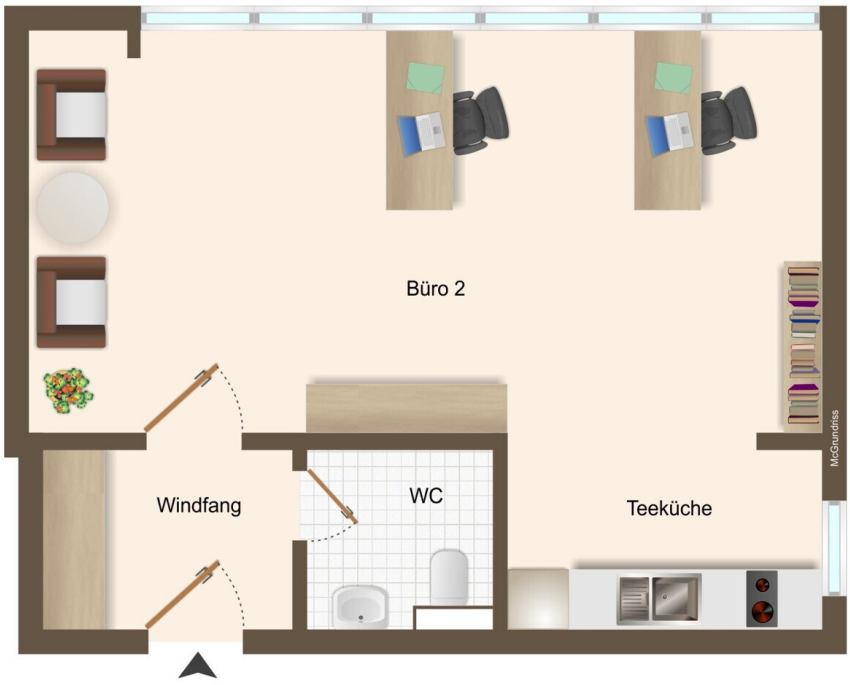
LSB Immobilien



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.