



Immobilienexposé
**Exklusive 3-Zimmer mit Loft-Charakter in
Innenstadtnähe**

Objekt-Nr.:
20082657



Wohnung zur Miete

Exklusive 3-Zimmer mit Loft-Charakter in Innenstadtnähe

Kaltmiete
1.350 €

 **113 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **3**
Zimmer

 **1938**
Baujahr

 **2**
Schlafzimmer

 **1**
Badezimmer

Preise & Kosten

| | | |
|---------------|-------------|--------------------------|
| Preise | Kaltmiete | 1.350 € |
| | Nebenkosten | 225 € |
| | Heizkosten | in Nebenkosten enthalten |
| | Warmmiete | 1.575 € |

Die Immobilie

Objekt-Nr 20082657

| | | |
|---------------------|---------------------------|------|
| Stellflächen | Anzahl Stellplätze | 1 |
| | Stellplatzmiete (Carport) | 50 € |
| | Carportplätze | 1 |

| | | |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Weitere Flächen | Wohnfläche (ca.) | 113 m ² |
| | Zimmer | 3 |
| | Kellerfläche (ca.) | 18 m ² |

| | | |
|------------------------|---------------------|---|
| Räume und Flure | Etage | 1 |
| | Anzahl Schlafzimmer | 2 |
| | Anzahl Badezimmer | 1 |
| | Anzahl separate WCs | 1 |

| | | |
|------------------------------|--------------|---------------------|
| Weitere Informationen | verfügbar ab | 15.10.2024 |
| | Nichtraucher | ✓ |
| | Barrierefrei | ✓ |
| Zustand und Bauart | Kategorie | Gehoben |
| | Baujahr | 1938 |
| | Zustand | neuwertig |
| Ausstattungsdetails | Küche | Einbauküche, Offene |
| | Fahrstuhl | Personen |
| | Kabel/Sat-TV | ✓ |
| Sonstige | Heizungsart | Fernwärmeheizung, |

Beschreibung

Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung finden Sie in idealer Lage im Lüneburger Speicherquartier. Die außergewöhnliche Wohnung befindet sich in der 4. Etage des ursprünglichen Getreidespeichers aus dem Jahr 1938, der aufwändig saniert wurde und somit energetisch und optisch auf dem neuesten Stand ist. Neu angelegte Grünanlagen sorgen für eine schöne Aussicht und mehr Lebensqualität in der Stadt.

Hohe Decken, Eichenparkett und die alten erhaltenen Stützpfeiler verleihen den Räumlichkeiten ihren besonderen Charme und unterstreichen den Loft-Charakter.

Highlight dieser besonderen Wohnung ist tolle Ausblick über Lüneburg. Der große Wohn-

und Essbereich mit offener Küche ist hell und nach Südwesten ausgerichtet. Auf dem großen Balkon können Sie die Sonne bis in den genießen. Als Abstellfläche steht für Sie ein eigener Kellerraum (ca. 18 qm) zur Verfügung.

Ausstattung

Die Räume sind durch eine zeitlose Architektur und schlichte Eleganz geprägt. Hohe Decken, Eichenparkett und die alten erhaltenen Stützpfeiler verleihen den Räumlichkeiten ihren besonderen Charme und Loft-Charakter. Als Abstellfläche steht für Sie ein eigener Kellerraum (ca. 18 qm) zur Verfügung. Von Ihrem Balkon mit Holzboden erleben Sie einen herrlichen Blick über Lüneburg. Die hier angebotene Wohnung ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

4. Obergeschoss mit Balkon

Offener Wohn- und Essbereich

Offene Einbauküche mit Ceranfeld, Dunstabzug, Backofen, und Geschirrspüler

Angrenzender Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss

Separates Gäste-WC

Tageslicht-Duschbad mit bodengleicher Dusche und hochwertigen Sanitäröbekten

Eichenparkett in den Wohnräumen

Fernwärme mit Fußbodenheizung

Moderne Netzwerkverkabelung

Barrierefreier Zugang mit Aufzug

1 Kellerraum (18 qm)

1 Carport (50,00 Euro)

Lage

Die Hansestadt Lüneburg liegt im nordöstlichen Niedersachsen am Rand der nach ihr benannten Lüneburger Heide, südlich von Hamburg. Sie wird von dem Fluss Ilmenau durchflossen. Die Stadt begeistert durch ihre einzigartige Architektur, ihre Lebensqualität und das vielfältige Kultur- und Freizeitangebot. In Lüneburg verbindet sich das Flair einer mittelalterlichen Hansestadt aus Backsteingotik und Giebelbau mit der Dynamik und dem Lebensgefühl einer jungen Universitätsstadt.

Diese exklusive Wohnung liegt im wunderschönen Speicherquartier von Lüneburg. Die Innenstadt ist mit den anliegenden Nahverkehrsmitteln oder fußläufig bequem zu erreichen. Kindergärten und Schulen finden sich in unmittelbarer Nähe. Nach Hamburg gelangen Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto in ca. 35 Minuten, zum Bahnhof sind es nur 600 m. Die Lüneburger Innestadt ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder aber fußläufig in ca. 10 Minuten zu erreichen.

Sonstiges

Sehr gern stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Übrigens: Unser Service für Sie als Eigentümer - wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend der aktuellen Marktsituation und entwickeln eine individuell auf Ihre Immobilie ausgerichtete Verkaufsstrategie.

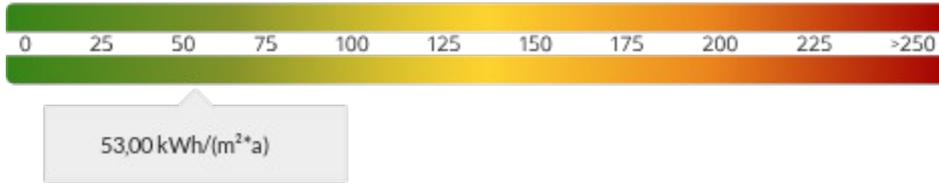
Der Erwerb und Verkauf von Immobilien erfordert die Expertise erfahrener Makler. Mit Dybeck Immobilien steht Ihnen in Lüneburg und Umgebung ein sachkundiger, diskreter und objektiver Immobilienmakler zur Seite, der sowohl Verkäufer als auch Käufer von den ersten Überlegungen bis zum Abschluss eines Kaufvertrags individuell begleitet.

Uns ist bewusst, dass ein Immobilienverkauf oft auch eine sehr persönliche Angelegenheit ist, Feingefühl und Transparenz sind deshalb für uns selbstverständlich und Ihre

Zufriedenheit steht für uns bei allen Aktivitäten an erster Stelle.

Rufen Sie uns an, vereinbaren einen Termin mit uns oder senden uns eine E-Mail – wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen.

Energiebedarfsausweis



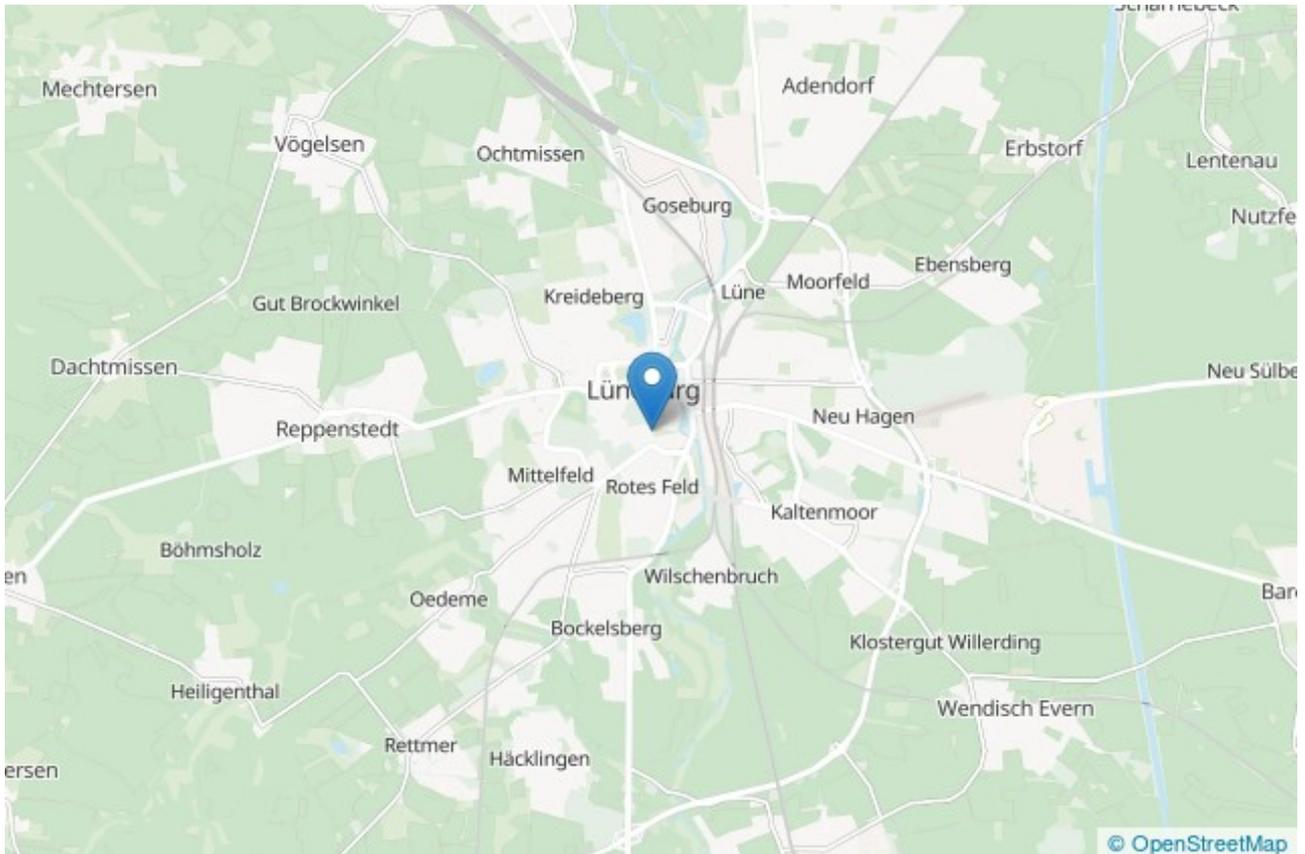
| | |
|--|----------------------------|
| Endenergiebedarf | 53 kWh/(m ² *a) |
| Energieverbrauch inkl. Warmwasser | ✓ |
| Befeuerungsart | Gas |
| Wesentlicher Energieträger | KWK_FOSSIL |
| Baujahr (Energieausweis) | 2010 |
| Energieeffizienzklasse | B |
| Gültig bis | 07.06.2033 |

Ihr Ansprechpartner

| | |
|----------------|--------------------|
| Name | Estrella Piechulek |
| Telefon | +49 4131 8550010 |
| Ort | 21337 Lüneburg |
| E-Mail | office@dybeck.de |

Lage und Umgebung

21335 Lüneburg - Landkreis Lüneburg





Haus Ansicht



Außenansicht



Wohnung Außenansicht



Kochen



Kochen - Essen



Essen



Wohnen



Schlafen



Kind



Bad



Blick über Lüneburg