



**Immobilien-Exposé**

**Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in  
gefragter Wohngegend.**

**Objekt-Nr.:**  
**20082599**

## Wohnung zum Kauf

in 21365 Adendorf - Landkreis Lüneburg



## Details

Mieteinnahmen (Soll)

**7.200 €**

Mieteinnahmen (Ist)

**7.200 €**

Hausgeld

**183,76 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**3,57% inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**58,03 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

Kellerfläche (ca.)

**6,02 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche (ca.)

**58,03 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Anzahl Etagen

**3**

Anzahl Schlafzimmer

**1**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Baujahr

**1991**

Stellplatzpreis (Tiefgarage)

**10.000 €**

Tiefgaragenstellplätze

**1**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

Küche

**Einbauküche**

## Beschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Mehrparteienhaus in idealer Lage von Adendorf. Das Zentrum von Adendorf ist in nur wenigen Gehminuten zu erreichen. Die Immobilie wurde im Jahr 1991 in massiver Bauweise errichtet und durch laufende Modernisierungsmaßnahmen auf einem hohen Standard gehalten.

Die 2 Zimmer-Wohnung liegt im Souterrain des Gebäudes und verfügt neben einem Schlafraum über einen großzügigen Wohn-Essbereich.

Highlight der Wohnung ist der offene Wohnbereich mit einer tollen Wohnatmosphäre. Zudem verfügt die Wohnung über eine moderne Küche mit Einbauküche, ein Badezimmer mit Dusche sowie einen Abstellraum.

Praktischen Komfort bietet ein zu der Wohnung zugehöriger Keller und ein Waschkeller mit Anschlüssen für eine Waschmaschine und einen Trockner.

Im Keller stehen darüber hinaus ein Trocken - sowie Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Ein zur Wohnung zugehöriger Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab.

Die Wohnung ist zur Zeit vermietet. Die monatlichen Mieteinnahmen betragen aktuell 540,00€ zuzüglich 140,00€ Betriebskosten und 60,00€ Garagenmiete.

## **Ausstattung**

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

Offener Wohn- und Essbereich  
Küche mit einer modernen Einbauküche  
Schlafzimmer  
Tageslichtbad mit Duschwanne und Waschbecken  
Böden: Laminat und Fliesen

Besondere Details - Technische Ausstattung:

Massive Bauweise  
Abstellraum im Keller  
Doppeltverglaste Kunststofffenster  
Tiefgaragenstellplatz

## **Sonstiges**

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

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten 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.

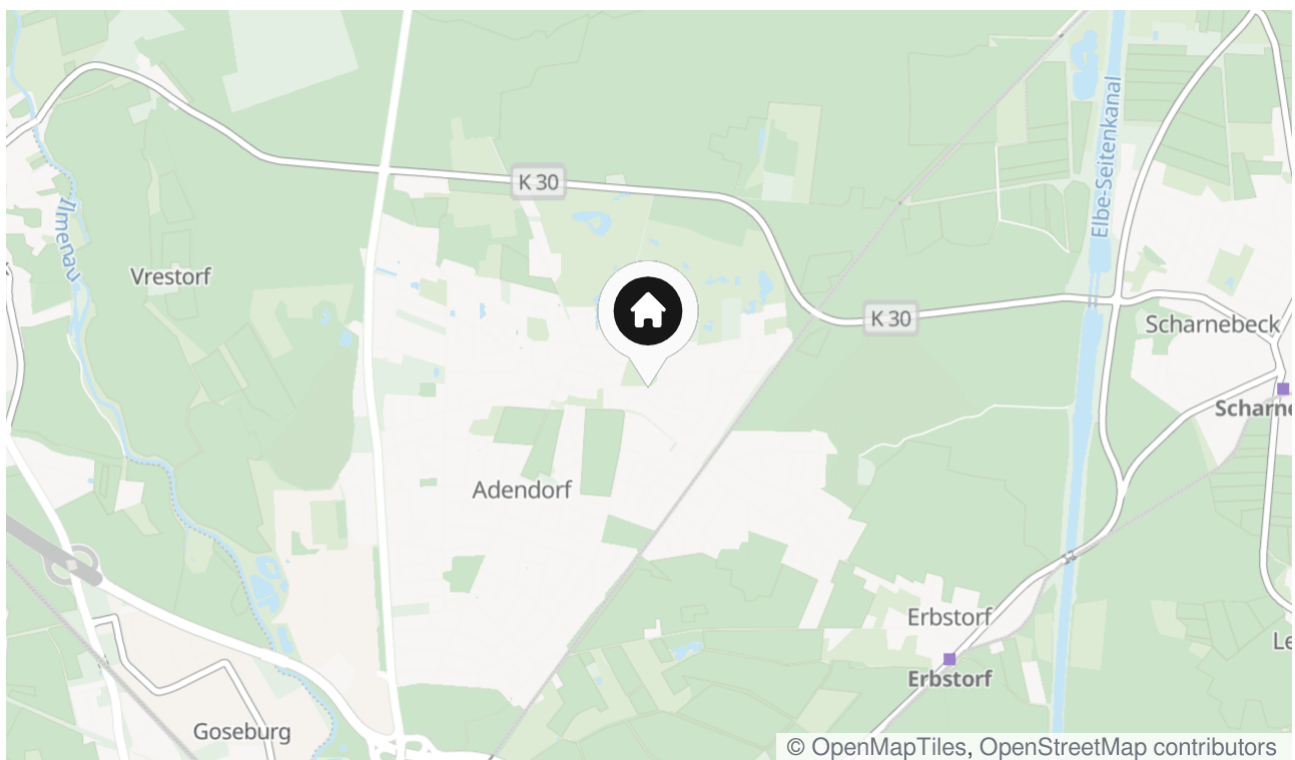
Wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen.

## Lage & Umgebung

21365 Adendorf - Landkreis Lüneburg

Adendorf ist mit etwa 10.200 Einwohnern eine der beliebtesten Gemeinden ca. 4 Kilometer vor den Toren Lüneburgs. Neben einer hervorragenden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindergärten und Schulen bietet der Ort mit Golfplatz, Tennisplätzen, Freibad und Eisstadion noch eine Vielzahl an weiteren Freizeitmöglichkeiten und landschaftlichen Sehenswürdigkeiten. Auch für Pendler liegt Adendorf ideal, die Autobahn A39, der Bahnhof in der Hansestadt Lüneburg sind in nur wenigen Minuten zu erreichen. Der Landkreis Lüneburg ist an den Hamburger Verkehrsverbund (HVV-Tarif) angeschlossen.

Die Hansestadt Lüneburg selbst 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.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**110 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

**Gas**

Wesentlicher Energieträger

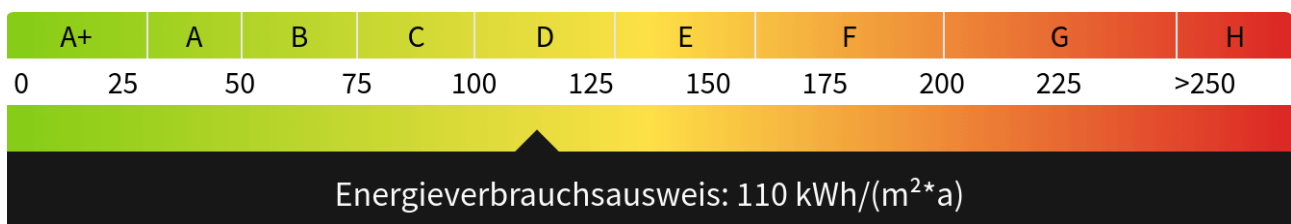
**ERDGAS\_SCHWER**

Baujahr (Energieausweis)

**2010**

Gültig bis

**14.06.2028**





Souterrainwohnung



Kapitalanlage in gefragter Lage





Garten



Teichau in Adendorf





Idyllisches Umfeld

A photograph of a window with a view of greenery. The window frame is white. In the foreground, there are some glass jars on a surface. The background shows a lush green landscape. The dybeck logo is overlaid on the left side of the image.

**dybeck**  
IMMOBILIEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Bitte vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.  
04131- 855 001 0

[www.dybeck.de](http://www.dybeck.de)

## Kontakt

Dorette-von-Stern-Str. 12b  
21337 Lüneburg  
Telefon: +49 (0) 4131 855 001-121  
E-Mail: office@dybeck.de

### Ihr Ansprechpartner

Frau Judith ten Eikelder

### Impressum

[www.dybeck.de/impressum/](http://www.dybeck.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.dybeck.de](http://www.dybeck.de)

