



**Immobilien-Exposé**

**4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in  
beliebter Lüneburger Wohnlage.**

**Objekt-Nr.:**  
**20082660**

## Wohnung zum Kauf

in 21339 Lüneburg - Landkreis Lüneburg



## Details

Barrierefrei

Kaufpreis

**234.500 €**

Hausgeld

**330 €**

Käuferprovision inkl. USt.

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

Wohnfläche (ca.)

**100 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Kategorie

**Standard**

Anzahl Schlafzimmer

**2**

Anzahl Badezimmer

**1**

Baujahr

**1968**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

Küche

**Einbauküche**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines Mehrparteienhauses in der Nähe der Lüneburger Innenstadt. Die Immobilie wurde im Jahr 1968 errichtet und durch laufende Modernisierungsmaßnahmen instand gehalten. Die Wohnung besticht durch Helligkeit, den gut durchdachten Grundriss und den großzügigen Charakter.

Das Raumkonzept umfasst ein großzügiges Wohn- Esszimmer mit Zugang zum Balkon, ein Arbeitszimmer, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne, sowie eine separate Küche. Highlight dieser Wohnung ist der sonnige Balkon mit schönem Blick ins Grüne. Praktischen Komfort bietet ein in der Wohnung befindlicher Abstellraum und ein eingebauter Abstellschrank.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über einen Kellerraum für zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Die Wohnung wird unvermietet übergeben. Das aktuelle Hausgeld beträgt ca. 330,00 €.  
Der Erbbauzins beträgt per anno 635,08 €.

## **Ausstattung**

Die Highlights dieser Immobilie:

- \_ Gepflegte Wohnung mit gelungener Raumaufteilung
- \_ Zentrale Lage und gute Anbindung an Lüneburg
- \_ Intelligentes Raumkonzept für vielfältige Nutzung

Wohn- und Esszimmer mit Schiebetür und Balkonzugang

Arbeitszimmer

Badezimmer mit Wanne

Zwei Schlafzimmer

Küche mit Einbauküche

Abstellraum in der Wohnung

Kellerraum

Bodenbeläge: Laminat, Stäbchen-Eichenparkett und Fliesen

## **Sonstiges**

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

Uns liegt ein attraktives Finanzierungsbeispiel unseres Finanzierungspartners für die Immobilie vor, das wir Ihnen bei Bedarf sehr gern zur Verfügung stellen.

Übrigens: Unser Service für Sie als Eigentümer - wir bewerten gern kostenfrei Ihr Objekt 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 eine 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 Sie einen Termin mit uns oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen.

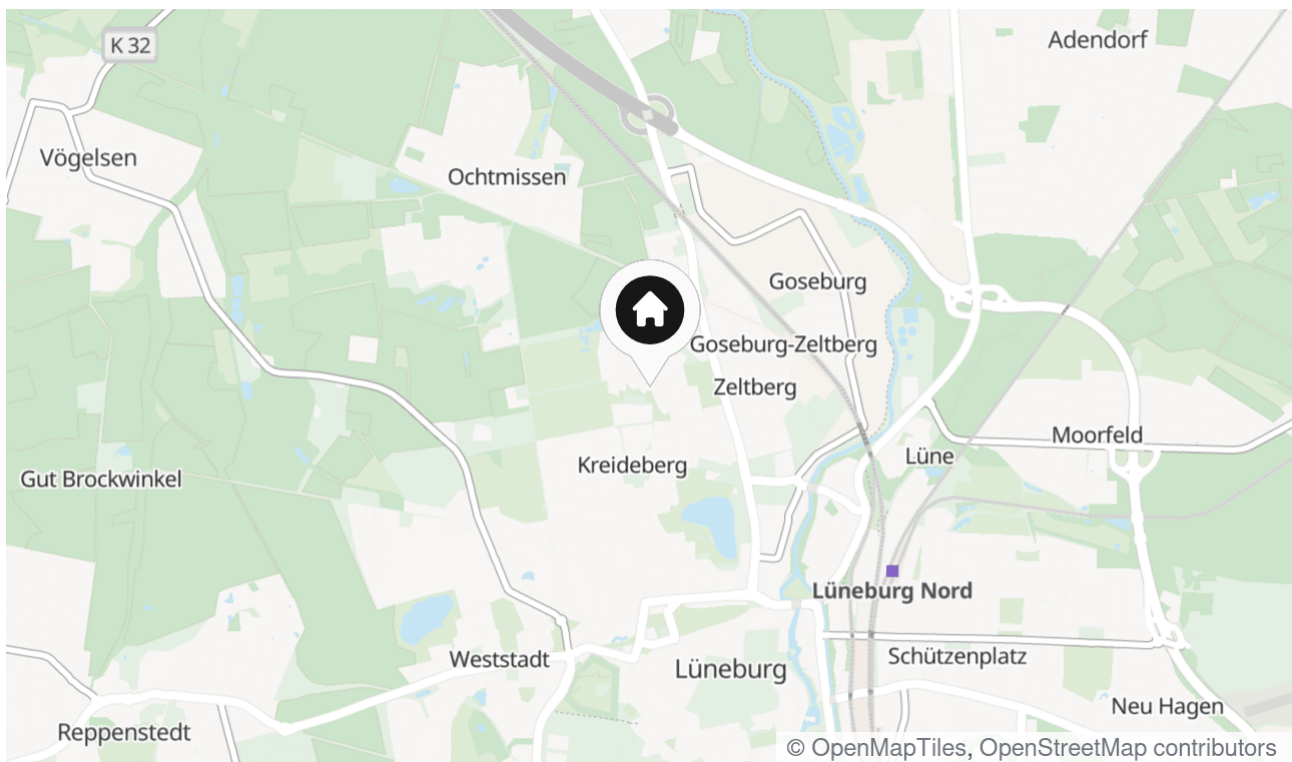
Sollte die Immobilie für Sie nicht passen, sehen Sie sich gern unsere anderen Angebote unter dem Link <https://www.dybeck.de/angebote> an.

## Lage & Umgebung

21339 Lüneburg - Landkreis Lüneburg

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.

Die Innenstadt ist mit den anliegenden Nahverkehrsmitteln oder fußläufig bequem zu erreichen. Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Nach Hamburg gelangen Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto in ca. 50 Minuten.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

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

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

**Gas**

Wesentlicher Energieträger

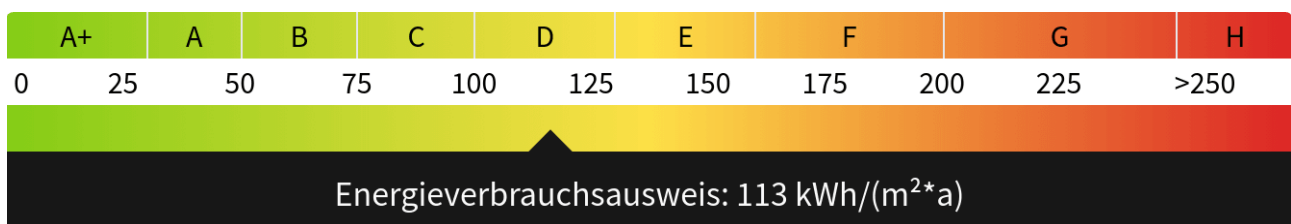
**ERDGAS\_LEICHT**

Baujahr (Energieausweis)

**1993**

Gültig bis

**21.08.2028**





Außenansicht baugleiches Gebäude



Wohnzimmer





Küche



Zimmer



Zimmer



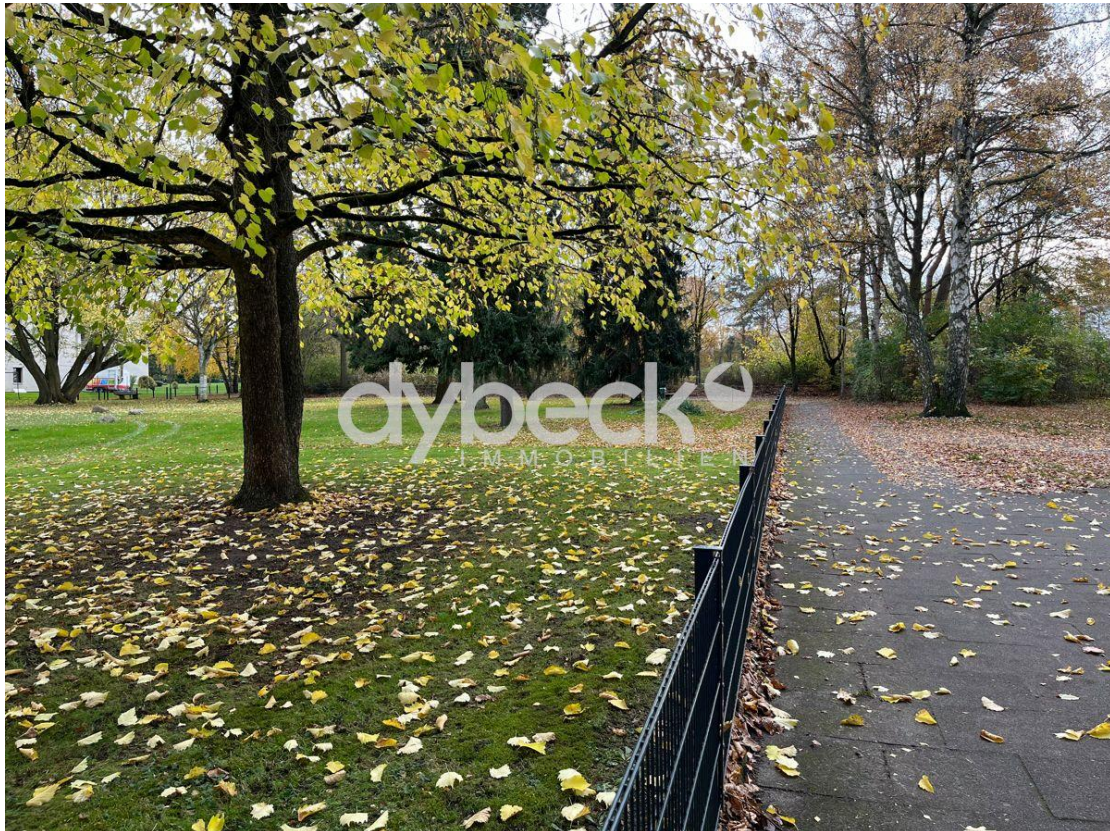
Bad



Balkon



Blick ins Grüne



Herbstimpression

**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

### Dybeck Immobilien

Dorette-von-Stern-Str. 12 b

21337 Lüneburg

Telefon: +49 (0) 4131 855 001-120

E-Mail: office@dybeck.de

### Ihr Ansprechpartner

Frau Barbara Dybeck

### Impressum

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

### Besuchen Sie uns im Internet

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

