



Immobilien-Exposé

**Attraktive Neubauwohnung in beliebter
Lage.**

Objekt-Nr.:
20082686

Wohnung zum Kauf

in 21335 Lüneburg - Landkreis Lüneburg



Details

Kabel/Sat-TV

Kaufpreis

499.000 €

Mieteinnahmen (Soll)

15.480 €

Mieteinnahmen (Ist)

15.480 €

Hausgeld

240 €

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57% inkl. MwSt.

Provision inkl. USt.

zzgl. USt.

Wohnfläche (ca.)

81,59 m²

Zimmer

3

vermietbare Fläche (ca.)

81,59 m²

Balkon/Terrasse Fläche (ca.)

3,57 m²

Kategorie

Gehoben

Anzahl Schlafzimmer

1

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl Stellplätze

1

Anzahl separate WCs

1

Baujahr

2022

Stellplatzmiete

0 €

Stellplätze

1

Unterkellert

Ja

Küche

Einbauküche

Fahrstuhl

Personen

Beschreibung

Direkt am Landschaftsschutzgebiet Heidberg in der Nähe zum Hasenburger Mühlenbach wurde in Lüneburger Toplage diese hochwertige Eigentumswohnung in architektonisch anspruchsvoller Bauweise erstellt.

Die dezentrale Be- und Entlüftungsanlage sorgt im Zusammenspiel mit der Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima. Die energieeffiziente Bauweise garantiert Ihnen niedrigen Energieverbrauch und schont somit das Klima.

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in der 1. Etage und bietet durch die großen Fensterflächen ein sonniges Wohngefühl.

Es erwartet Sie ein großzügiger offener Wohnbereich mit viel Tageslicht und Zugang zum Balkon mit Südausrichtung. Der offene Küchenbereich wird mit einer hellen modernen Einbauküche sowie mit hochwertigen Geräten ausgestattet (Kühlschrank, Edelstahl Einbauherd, Ceran-Kochfeld, Geschirrspüler, Dunstabzugshaube) .

Praktischen Komfort bietet der angrenzende Abstell - und Hauswirtschaftsraum.

Das Raumkonzept bietet darüber hinaus ein Schlafzimmer sowie einen weiteren vielseitig nutzbaren Raum.

Im großzügigen Badezimmer finden Sie einen Doppelwaschtisch sowie eine Badewanne mit integrierter Dusche.

Das Raumangebot wird durch ein Gäste WC-abgerundet.

Als Fußbodenbelag wählten die Eigentümer einen hochwertigen Design-Belag in Holzoptik, der den Räumen ein warmes Wohngefühl verleiht.

Als Abstellfläche gehört zudem ein eigener Kellerraum zur Wohnung. Für Ihr Fahrzeug steht ein Außenstellplatz zur Verfügung. Dieser ist im Kaufpreis enthalten.

Insgesamt bietet diese Neubauwohnung mit ihrer gelungenen Raumaufteilung und den hochwertigen Materialien einen hohen Wohnstandard und ist sowohl für die Selbstnutzung, als auch für Kapitalanleger geeignet.

Die Immobilie ist zur Zeit vermietet. Die monatlichen Mieteinnahmen betragen aktuell € 1.290,- zuzüglich Betriebskosten.

Das aktuelle Hausgeld beträgt 240,00 € monatlich.

Ausstattung

Diese exklusive Wohnung ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

Offener Wohn- und Essbereich

Einbauküche mit modernen Geräten

Schlafzimmer

Vielseitig nutzbarer weiterer Raum

Tageslichtbad mit Duschwanne und zwei Waschbecken
Balkon mit Südausrichtung
Böden: Fliesen und Designer Böden

Besondere Details - Technische Ausstattung:

Massive Bauweise
Abstellraum im Keller
Dreifachverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
Gegensprechanlage mit Kameraüberwachung
Fußbodenheizung
Be- und Entlüftungsanlage
Personenaufzug

Außenstellplatz: im Kaufpreis enthalten

Sonstiges

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

Der Energieausweis befindet sich in der Erstellung.

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.

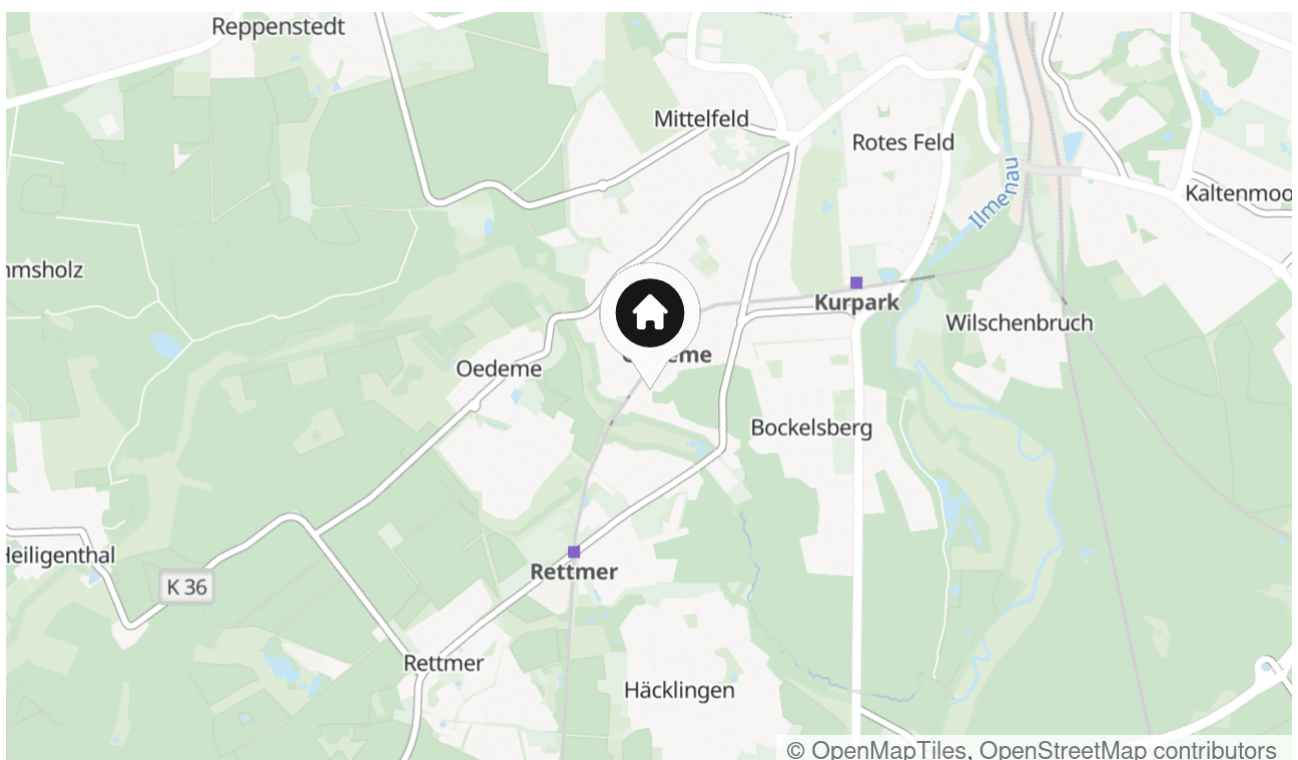
Lage & Umgebung

21335 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 und beliebten Universitätsstadt.

Diese exklusive Immobilie befindet sich im sehr gefragten Ortsteil Oedeme, im Süden von Lüneburg in kurzer Entfernung zum attraktiven Stadtkern. Oedeme begeistert durch die naturnahe grüne Umgebung und seinem dörflichen Charme. Eine Grundschule und weiterführende Schulen sowie Kindergarten befinden sich am Ort. Die Uni befindet sich in unmittelbarer Nähe.

In die attraktive Lüneburger Innenstadt gelangen Sie über die fußläufig zu erreichende Busverbindung 5007 innerhalb weniger Minuten.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Wohnbereich



Außenansicht



Außenansicht



Südbalkon



Küche



Küche



Großzügige Räume



Sonne pur



Schlafzimmer



Badezimmer



Arbeitszimmer



Gäste WC



Außenansicht



Kontakt

Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg
Telefon: +49 (0) 4131 855 001-122
E-Mail: office@dybeck.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Monika Döring

Impressum

www.dybeck.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.dybeck.de

