



**Immobilien-Exposé**

**Modernisierte Erdgeschosswohnung in  
Innenstadtnähe mit  
Tiefgaragenstellplatz**

**Objekt-Nr.:**  
**20082688**

## Wohnung zum Kauf

in 21337 Lüneburg - Landkreis Lüneburg



## Details

Vermietet

Mieteinnahmen (Soll)

**9.780 €**

Mieteinnahmen (Ist)

**9.780 €**

Hausgeld

**237 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

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

Wohnfläche (ca.)

**61 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

vermietbare Fläche (ca.)

**61 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Gehoben**

Anzahl Schlafzimmer

**1**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Baujahr

**1981**

Stellplatzpreis (Tiefgarage)

**0 €**

Tiefgaragenstellplätze

**1**

Zustand

**modernisiert**

Unterkellert

**Ja**

Küche

**Einbauküche**

## Beschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Mehrparteienhaus in idealer Lage von Lüneburg. Die Immobilie wurde im Jahr 1983 errichtet und durch laufende Modernisierungsmaßnahmen auf einem hohen Standard gehalten.

Die hier angebotene 2 Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss des Gebäudes und verfügt neben einem Schlafräum über einen großzügigen Wohn-Essbereich mit Zugang zur Loggia. Highlight der Wohnung ist der schöne Kaminofen, der dem Wohn-Essbereich eine besondere

Gemütlichkeit schenkt.

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 Bodenraum und ein Waschkeller mit Anschlüssen für eine Waschmaschine und einen Trockner.

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

Der wunderschöne Garten auf der Rückseite des Hauses grenzt direkt an die Ilmenau und darf von den Bewohnern genutzt werden.

Ein zur Wohnung zugehöriger Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab.

Die Wohnung ist aktuell vermietet.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 815,00 € zzgl. 70,00 € für die Garage.

## **Ausstattung**

Die hier angebotene Wohnung ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

Erdgeschoss

Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Loggia

Schlafzimmer

Küche mit Einbauküche

Badezimmer mit Dusche

Abstellraum in der Wohnung

Bodenbelag: Fliesen

1 Bodenraum

1 Tiefgaragenstellplatz

## **Sonstiges**

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

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.

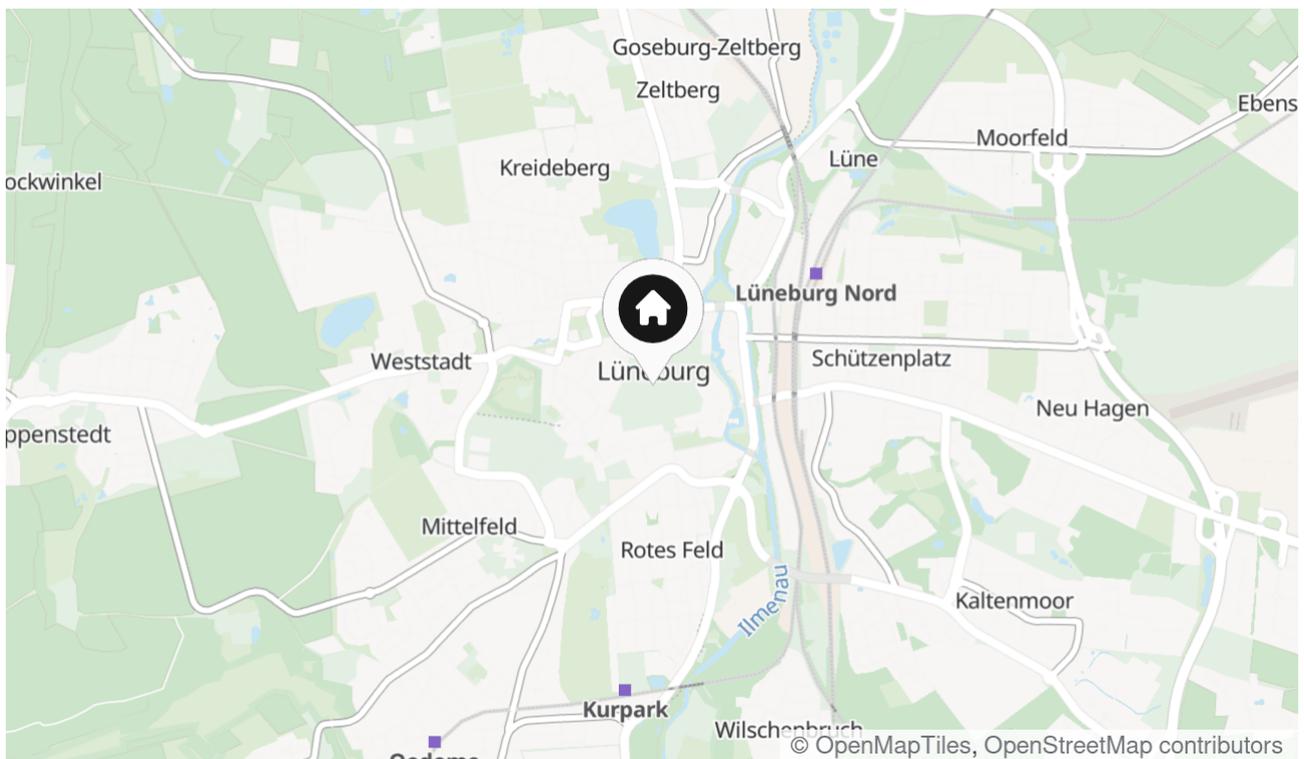
Sollte die Immobilie für Sie nicht passen, sehen Sie sich gern unsere anderen Angebote unter dem Link <https://www.dybeck.de/angebote> an.

## Lage & Umgebung

21337 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

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

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

**Gas**

Wesentlicher Energieträger

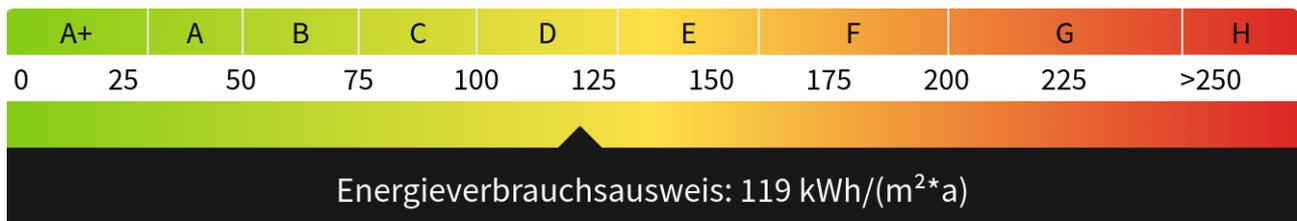
**GAS**

Baujahr (Energieausweis)

**2011**

Gültig bis

**05.09.2028**





Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Küche



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Flur



Ofen



Gartenseite



Gartenseite



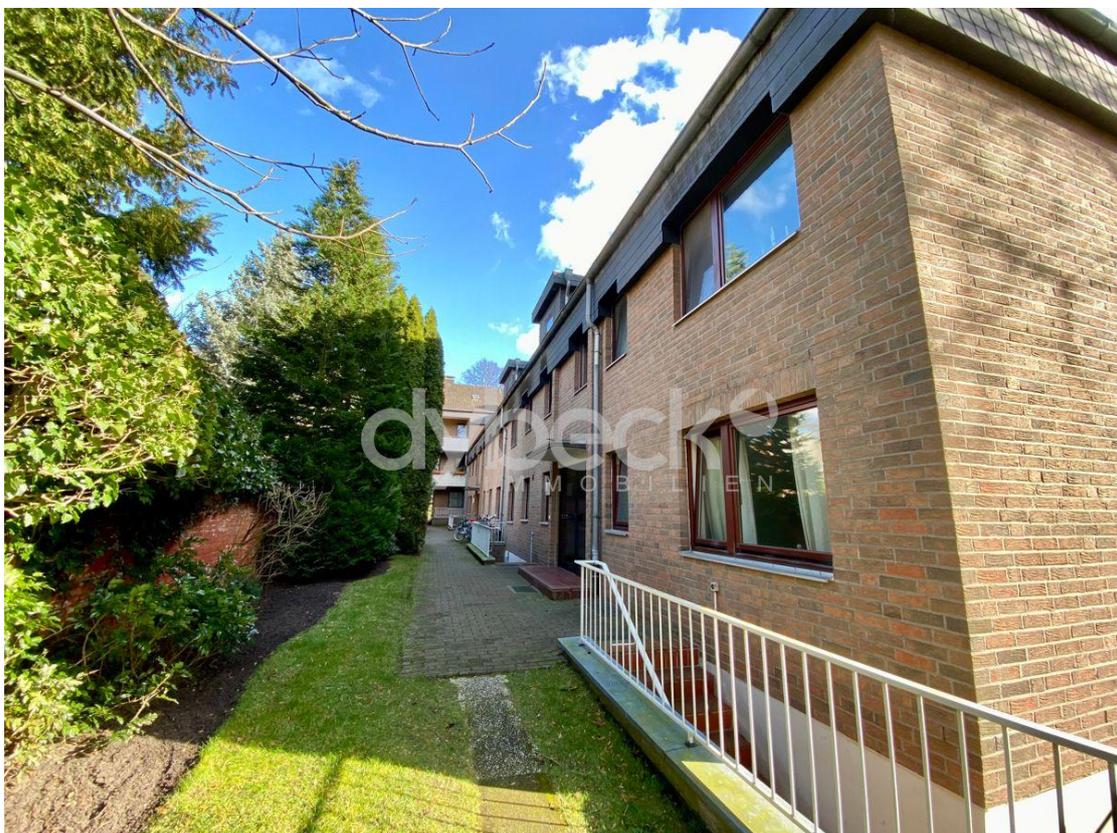
Garten zur Ilmenau



Garten zur Ilmenau



Garten



Seitenhausansicht



Garage

**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](mailto: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)

