



**Immobilien-Exposé**

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung, in  
idealer Lage zur Innenstadt**

**Objekt-Nr.:**  
**20082700**

## Wohnung zum Kauf

in 21337 Lüneburg - Landkreis Lüneburg



## Details

Vermietet

Mieteinnahmen (Ist)

**7.680 €**

Hausgeld

**97 €**

Käuferprovision inkl. USt.

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

Wohnfläche (ca.)

**68,06 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

vermietbare Fläche (ca.)

**68,06 m<sup>2</sup>**

Balkon/Terrasse Fläche (ca.)

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

Kategorie

**Standard**

Etage

**2**

Anzahl Etagen

**3**

Anzahl Stellplätze

**1**

Baujahr

**1980**

Stellplatzpreis (Garage)

**0 €**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung liegt an dem mit alten Bäumen gesäumten Lösegraben und bietet fußläufig alles, was Sie im Alltag benötigen.

Die im Jahr 1980 errichtete Immobilie bietet auf einer Wohnfläche von ca. 68 qm eine praktische Raumaufteilung und überzeugt durch einen lichtdurchfluteten Innenraum. Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und gewährt Zugang zum Balkon. Vom Balkon aus genießt man einen herrlichen Panoramablick über den gesamten Garten. Die Küche ist mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet. Zusätzlich umfasst das Angebot eine geräumige Diele, ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Tageslicht.

Ein eigener Kellerraum sorgt für ausreichenden Stauraum. Zusätzlich steht ein zentraler Waschaum mit Waschmaschinen- und Trocknerplatz zur Verfügung.

Die Teilung der Immobilie ist nach WEG-Recht durch eine Teilungserklärung geregelt.

Aktuell ist die Wohnung vermietet.

Die netto Mieteinnahmen pro Monat betragen 640,39 €.

Das monatliche Hausgeld beträgt ab 01.01.2025 435,00 €, davon sind lediglich 97,00 € nicht umlagefähig.

Lt. Eigentümer ist die Höhe der umlagefähigen Nebenkosten durch das aktuelle Nutzerverhalten (Heizkosten) begründet.

## **Ausstattung**

Die hier angebotene Wohnung ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

\_ Gepflegte Wohnung mit gelungener Raumaufteilung

\_ Zentrale Lage

\_ Garage

2. Obergeschoss

Wohn-Esszimmer mit Zugang zum Balkon

1 Schlafzimmer

Diele mit Einbauschränken für viel Stauraum

Küche mit Einbauküche

Badezimmer mit Badewanne

Bodenbeläge: Eichenstabparkett und Fliesen

Kellerraum

Waschkeller mit Waschmaschinen- und Trocknerplatz

## **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.

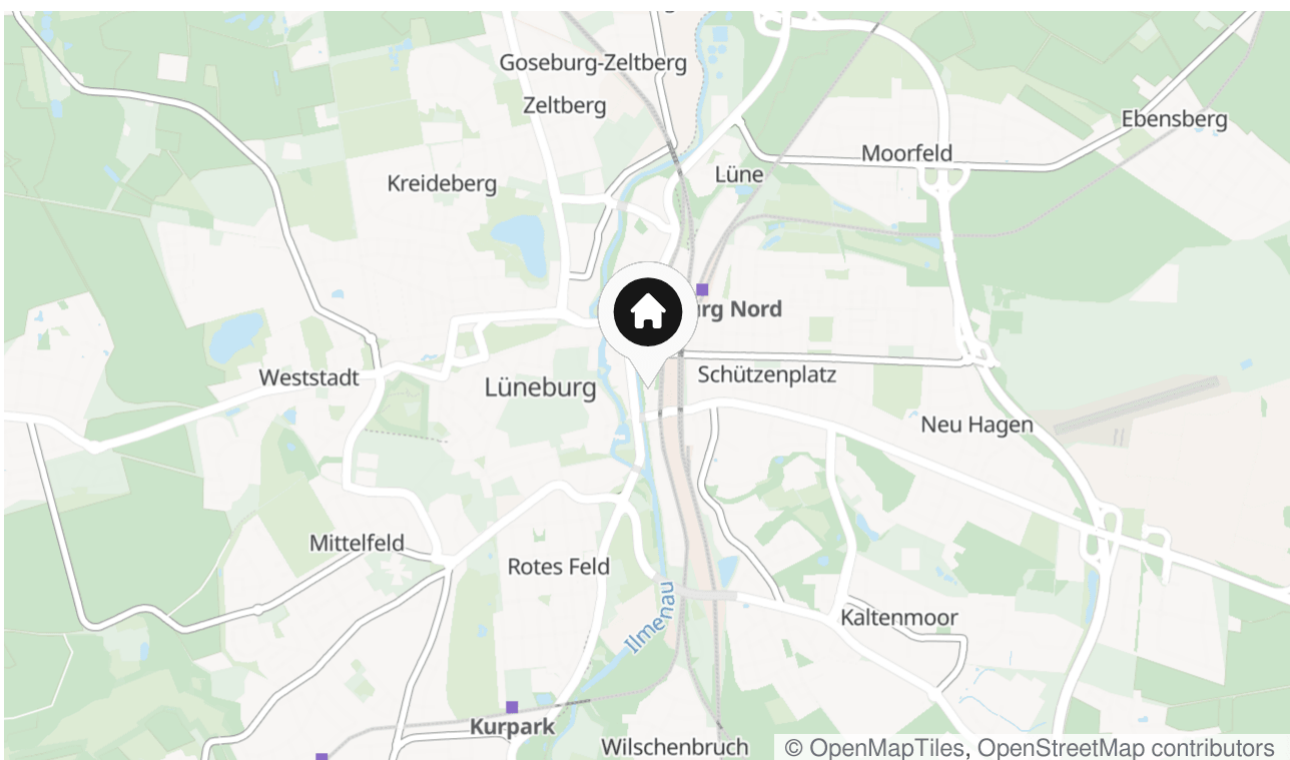


## Lage & Umgebung

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 durchquert. 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 attraktive Wohnung befindet sich in einer optimalen Lage zwischen der historischen Altstadt und dem Schützenplatz und vereint somit urbane Lebensqualität mit naturnahen Erholungsmöglichkeiten. Die malerische Innenstadt, die zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants bietet, ist in wenigen Gehminuten erreichbar und lädt zum Verweilen ein. Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Zudem ist der Bahnhof nur 300 Meter entfernt, was eine bequeme Anbindung an den Nahverkehr gewährleistet. Hamburg erreichen Sie sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto in etwa 35 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

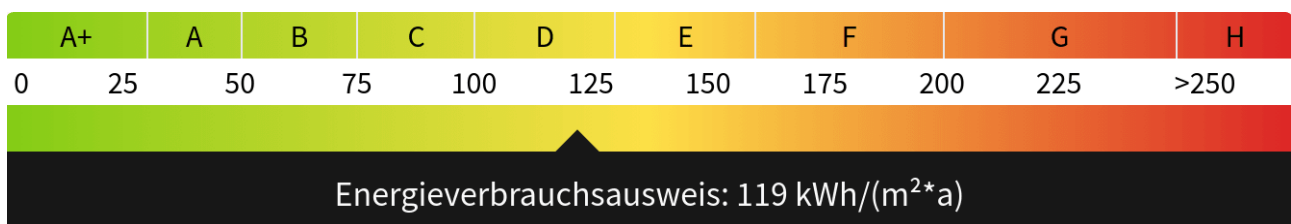
**GAS**

Baujahr (Energieausweis)

**2019**

Gültig bis

**15.05.2034**





Aussenansicht



Wohnen mit viel Sonnenlicht





Wohnen



Balkon





Küche



Wohnanlage





Westansicht



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)

