



Immobilien-Exposé

**Charmante 2-Zimmer-Etagenwohnung
im beliebten Lüneburger Stadtteil
Bockelsberg.**

Objekt-Nr.:
20082702

Wohnung zum Kauf

in 21335 Lüneburg - Landkreis Lüneburg



Details

Vermietet

Kabel/Sat-TV

Hausgeld

260 €

Käuferprovision inkl. USt.
3,57 % inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.)
64,31 m²

Zimmer
2

Kategorie
Standard

Etage
2

Anzahl Etagen
2

Anzahl Schlafzimmer
1

Anzahl Badezimmer
1

Anzahl Stellplätze
1

Baujahr
1999

Stellplatzpreis
0 €

Stellplätze
1

Unterkellert
Ja

Küche
Einbauküche

Beschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung finden Sie in idealer Lage von Lüneburg.

Die Immobilie wurde im Jahr 1999 fertiggestellt und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 64 qm eine praktische Raumaufteilung und überzeugt durch eine solide Ausstattung. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Insgesamt bietet die Wohngegend eine attraktive Mischung aus Ruhe und guter Erreichbarkeit, die sowohl Pendler als auch Einheimische anspricht.

Die Wohnung verfügt über eine Küche mit praktischer Einbauküche, ein Schlafzimmer und ein Wohn-Esszimmer mit Zugang zum Balkon. In den Zimmern ist erst im Jahr 2023 ein moderner neuer Laminatboden verlegt worden, Küche und Bad sind hell gefliest und im Flur und Abstellraum ist ein zeitloser Teppich verlegt.

Ein separater Abstellraum bietet viel Stauraum innerhalb der Wohnung.

Weitere Abstellmöglichkeiten bietet der eigene Kellerraum.

Zusätzlich stehen ein gemeinschaftlicher Trockenraum im Keller und zwei Fahrradschuppen zur Verfügung.

Ein eigener Pkw-Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung.

Die Teilung der Immobilie ist nach WEG-Recht durch eine Teilungserklärung geregelt. Das aktuelle Hausgeld beträgt 260,00 € monatlich. Davon sind ca. 190,- € umlagefähig. Von den ca. 70,- € nicht umlagefähigen Nebenkosten entfallen 39,- € auf die Instandhaltungsrücklage.

Aktuell ist die Wohnung vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 621,- € zzgl. Nebenkosten.

Ausstattung

Die hier angebotene Wohnung ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

2. Obergeschoss

Wohn-Esszimmer mit Zugang zum Balkon

1. Schlafzimmer

Küche mit Einbauküche und Fenster

Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss und Fenster

Abstellraum

Bodenbelag:

Fliesen in Küche und Bad

Laminat im Wohn-Esszimmer und Schlafzimmer

Teppich im Flur und Abstellraum

1 Kellerraum

1 Außenstellplatz

Gemeinschaftsräume:

2 Trockenräume

2 Fahrradschuppen

Sonstiges

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

Übrigens: Unser Service für Sie als Eigentümer - wir bewerten gern 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.

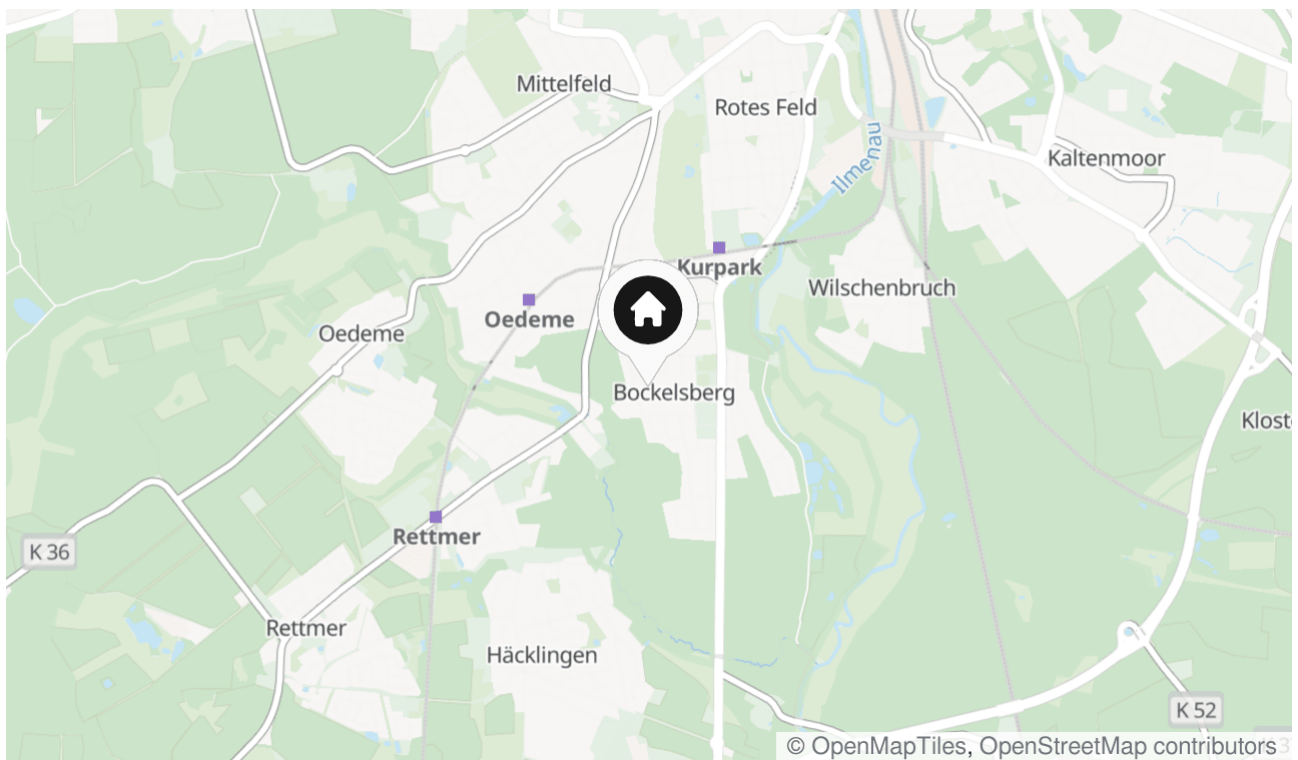
Sollte die Immobilie für Sie nicht passen, sehen Sie sich gern unsere anderen Angebote unter dem Link <https://www.dybeck.de/angebote> an.

Lage & Umgebung

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 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.

Die zum Verkauf angebotene Wohnung befindet sich in verkehrsberuhigter Wohnlage von Lüneburg und besticht durch ihre unmittelbare Nähe zur renommierten Leuphana Universität. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Kindergärten, Schulen, Friseure und Arztpraxen sind ebenso in wenigen Minuten erreichbar. Die umliegenden Grün- und Parkanlagen laden zum Verweilen und entspannenden Spaziergängen ein. Die Innenstadt ist zudem bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln im Minutentakt erreichbar. Mit der B209 und die A39 sind Autobahnen und Bundesstraßen schnell erreichbar und bieten gute Verbindungen in die umliegenden Städte und Regionen. Die Umgebung ist fahrradfreundlich gestaltet und es gibt gut ausgebaute Radwege, die eine sichere und angenehme Fahrt in die Innenstadt und das Umland ermöglichen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergieverbrauch

60 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

Ja

Befeuerungsart

Gas

Wesentlicher Energieträger

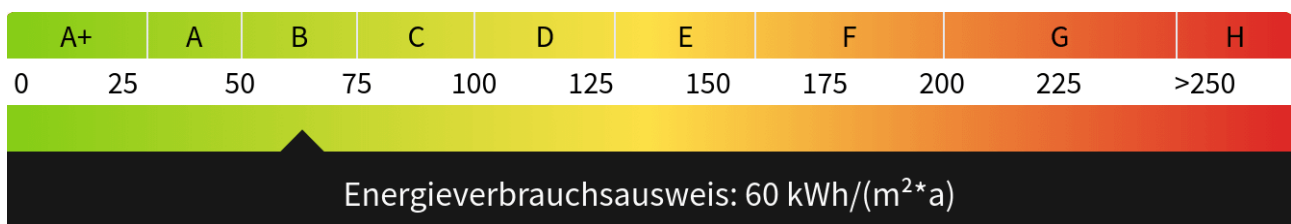
FERN

Baujahr (Energieausweis)

2022

Gültig bis

23.05.2028





Ansicht hinten



Außenansicht



Wohnraum mit Balkon und Aussicht



Zimmer



Küche



Einbauküche



Flur



Bad mit Badewanne



Kontakt

Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg
Telefon: +49 (0) 4131 855 001-132
E-Mail: office@dybeck.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Estrella Piechulek

Impressum

www.dybeck.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.dybeck.de

