



**Immobilien-Exposé**

**Erstbezug - Exklusive 3-Zimmer-  
Wohnung mit Balkon und 2  
Tiefgaragenplätzen**

**Objekt-Nr.:**  
**20082756**

## Wohnung zur Miete

in 21337 Lüneburg - Landkreis Lüneburg



## Details

Barrierefrei

Kabel/Sat-TV

Warmmiete

**1.796 €**

Nebenkosten

**300 €**

Heizkosten

**in Nebenkosten enthalten**

Kaution

**2.992 €**

Wohnfläche (ca.)

**88 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Kategorie

**Gehoben**

Etage

**2**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**2**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**2**

Baujahr

**2025**

Stellplatzmiete (Tiefgarage)

**100 €**

Tiefgaragenstellplätze

**2**

Zustand

**Erstbezug**

Unterkellert

**Ja**

Küche

**Einbauküche, Offene Küche**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Blicken Sie auf Ihr neues Zuhause im Hanseviertel - An den Pferdehöfen!

Diese exklusiv ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Geschoss des neu gebauten, modernen Gebäudes und besticht durch Helligkeit, energetischer Effizienz und einen gut geschnittenen Grundriss.

Bodentiefe Fenster spenden in allen Räumlichkeiten viel Licht und vermitteln ein großzügiges Raumgefühl. Die moderne Küche ist zum Wohnbereich hin offen gestaltet.

Das komfortable Bad mit bodengleicher Dusche und Badewanne wird ebenfalls mit Tageslicht versorgt.

Ein schöner Designbelagfußboden, Fußbodenheizung und elektrische Rolläden unterstreichen die Wertigkeit dieser Immobilie.

Im Sommer erweitern Sie Ihr Wohnzimmer auf den Balkon, der mit einem eigenen Abstellraum versehen ist.

In die Wohnfläche wurden die Fläche des Balkons zur Hälfte und die Fläche des Abstellraums mit eingerechnet.

Zusätzlichen praktischen Komfort bietet ein in der Wohnung befindlicher Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss.

Außerdem stehen für Sie ein eigener Kellerraum, 2 PKW-Tiefgaragenplätze und Gemeinschaftsfahrradräume zur Verfügung.

## **Ausstattung**

Die hier angebotene Wohnung ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

Erstbezug

3 Zimmer-Wohnung - 2. Obergeschoss

ca. 88 qm Wohnfläche

Offener Wohn- und Essbereich

Offene moderne Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten

Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss

Modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne

Designbelag in den Wohnräumen

Feinsteinzeugfliesen im Badezimmer

Balkon mit Abstellraum

Dreifachverglaste Fenster mit elektrischen Rolläden

2 PKW-Tiefgaragenplätze (je 100,-)

Blockheizkraftwerk, individuell steuerbare Fußbodenheizung

Multimedia Verkabelung + Glasfaseranschluss

Photovoltaikanlage

Barrierefreier Zugang mit Aufzug

1 Kellerraum

Gemeinschaftsfahrradräume

## Sonstiges

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

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

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.

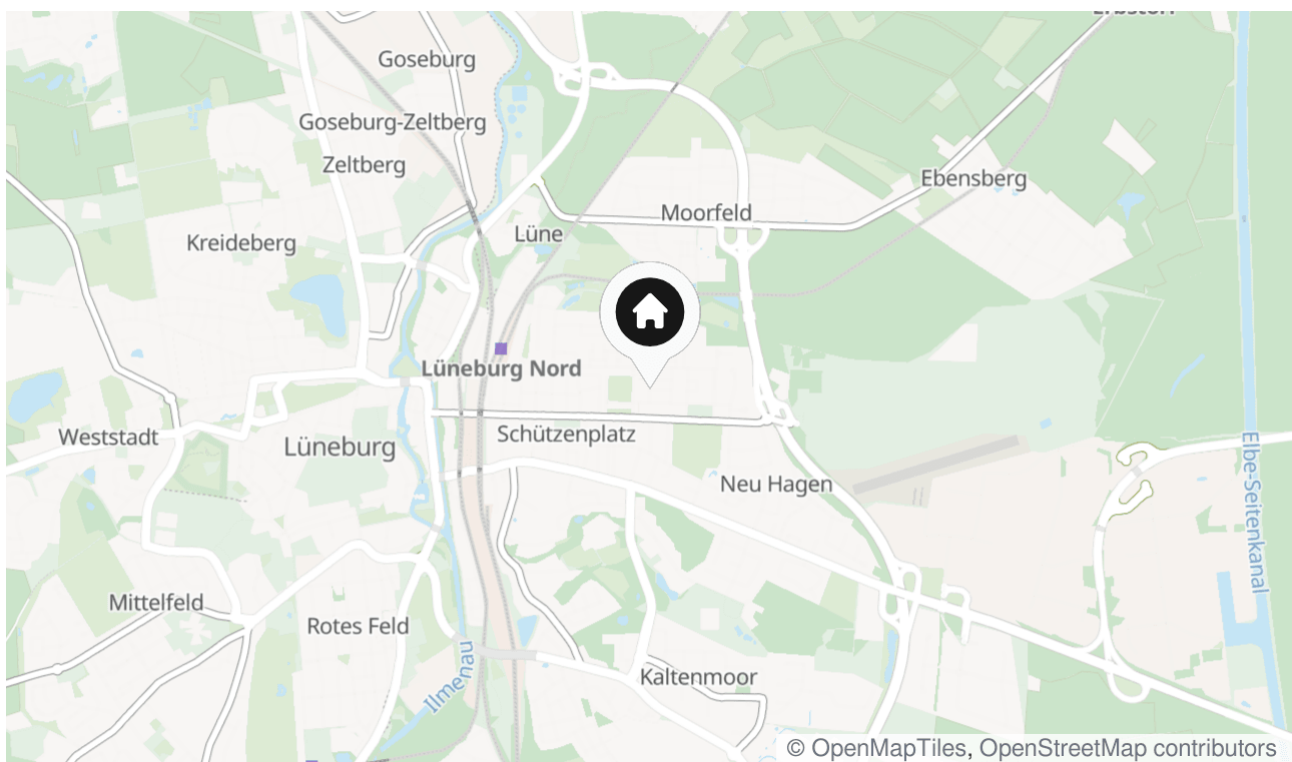
Sollte die Immobilie für Sie nicht passen, sehen Sie sich gern unsere anderen Angebote unter dem Link <https://www.dybeck.de/angebote> an.

## 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.

Diese exklusive Wohnung liegt im attraktiven Hanseviertel von Lüneburg. Die Innenstadt ist mit den anliegenden Nahverkehrsmitteln oder fußläufig bequem zu erreichen. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Nach Hamburg gelangen Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto in ca. 35 Minuten, zum Bahnhof sind es nur 900 m.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Außenansicht1



Außenansicht1

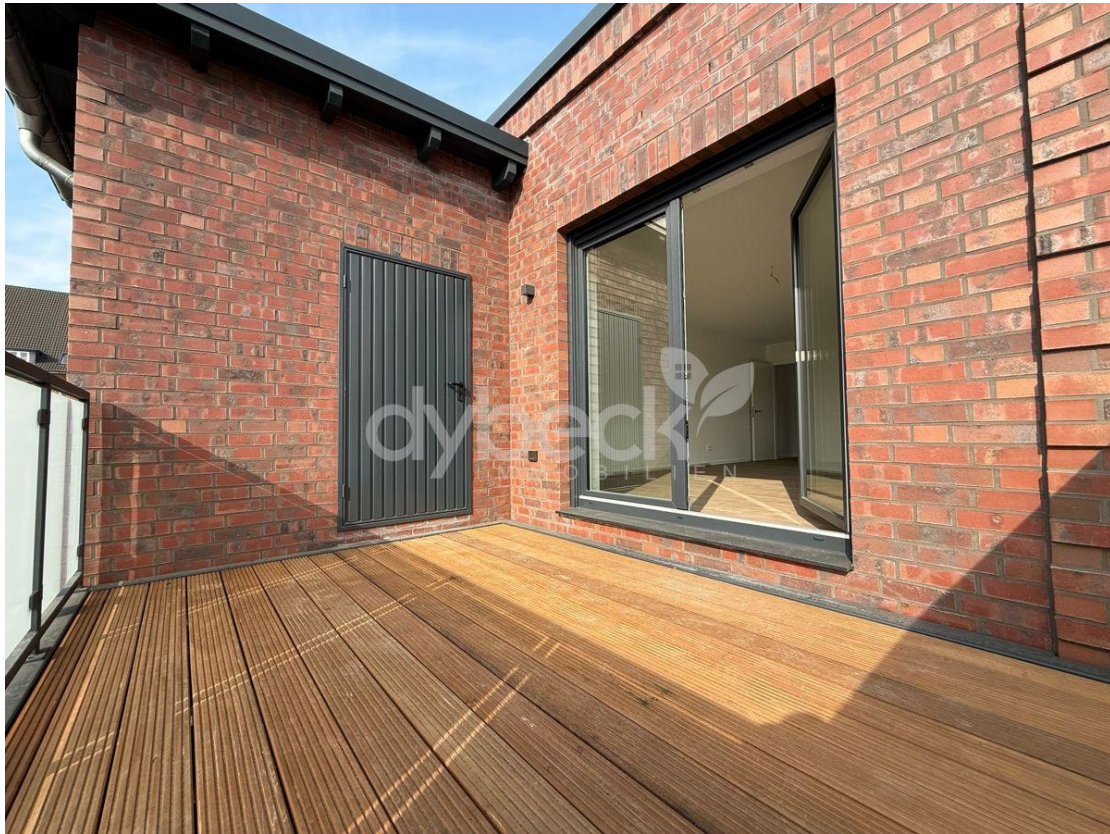


Außenansicht



Außenansicht





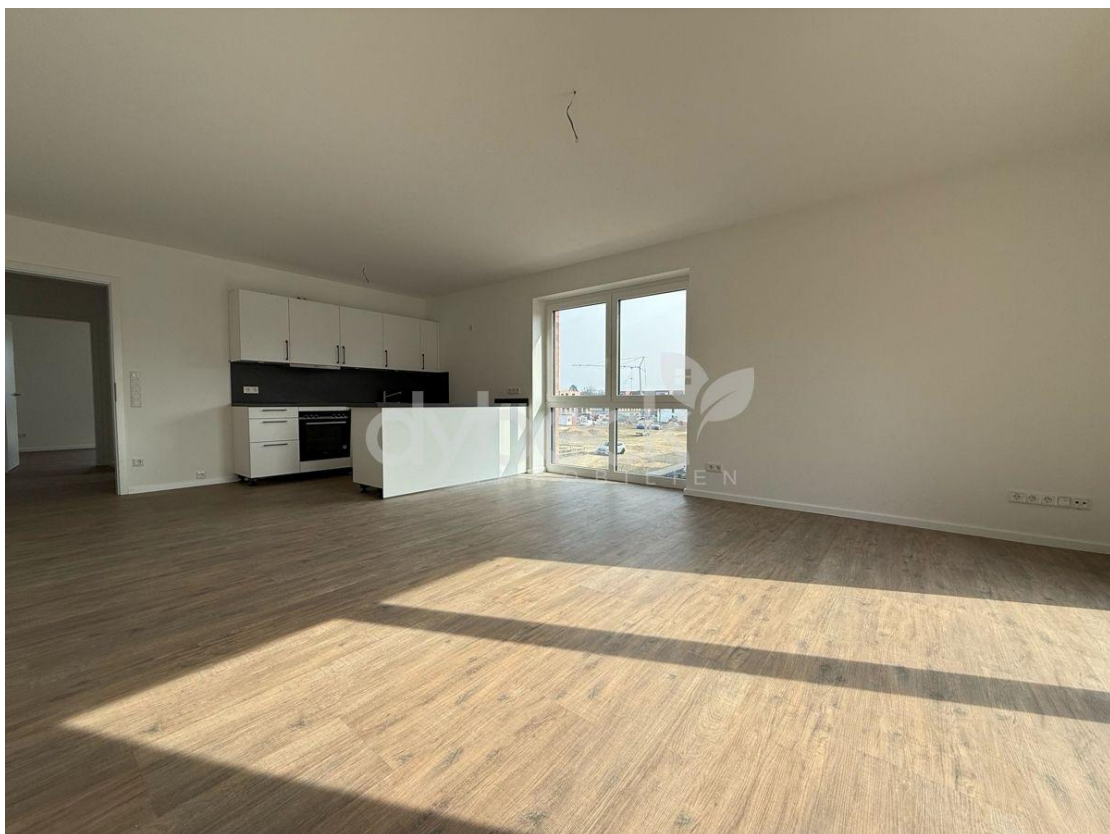
Balkon mit Abstellraum



Wohn-Esszimmer



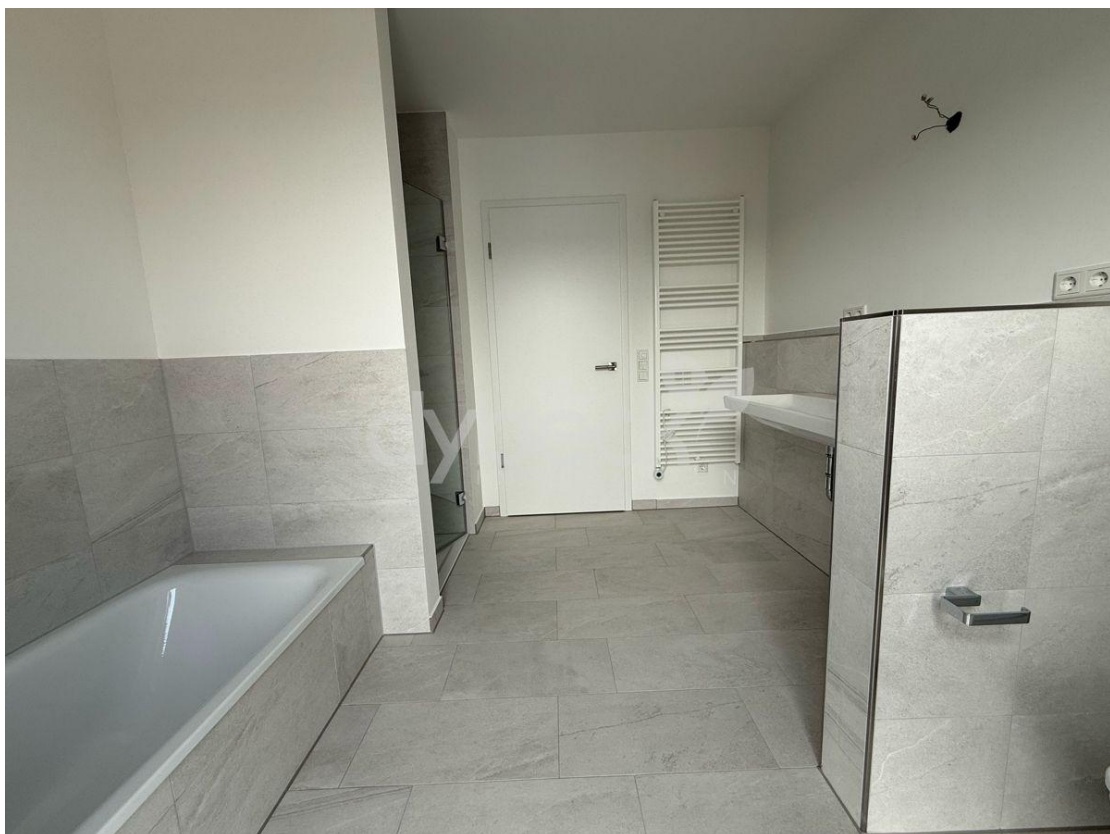
Offene Küche



Wohn-Esszimmer



Badezimmer



Badezimmer



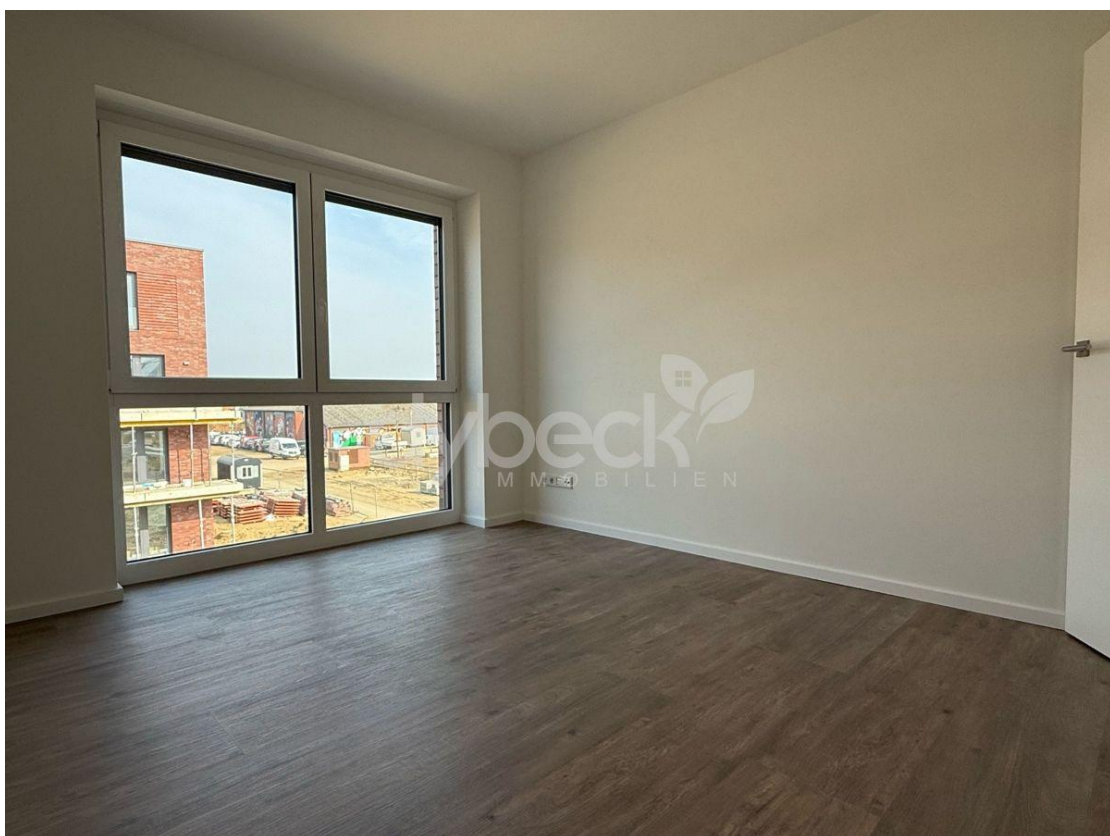
Badewanne und Dusche



Sonniges Schlafzimmer



Kinderzimmer/Büro



Kinderzimmer/Büro



Flur



## 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)

