



Immobilienexposé  
**Mehrfamilienhaus mit Potential in attraktiver  
Innenstadtlage.**

Objekt-Nr.:  
20082149



## Haus zum Kauf

Mehrfamilienhaus mit Potential in attraktiver Innenstadtlage.

**Kaufpreis**  
594.000 €

 202 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 7  
Zimmer

 503 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 200 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.)

 1910  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	594.000 €
<b>Käuferprovision zzgl. USt.</b>	6,95% inkl. MwSt.	

## Die Immobilie

**Objekt-Nr** 20082149

<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzmiete (Garage)	0 €
	Garagenanzahl	1

<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	202 m <sup>2</sup>
	Zimmer	7
	Nutzfläche (ca.)	200 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	503 m <sup>2</sup>
	Kellerfläche (ca.)	89 m <sup>2</sup>
	vermietbare Fläche (ca.)	202 m <sup>2</sup>

<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Badezimmer	3
	Anzahl Wohneinheiten	3

**Weitere Informationen** verfügbar ab R

	Vermietet	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Standard
	Baujahr	1910
	Zustand	teil/
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Küche	Einbauküche
	Kabel/Sat-TV	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Das hier angebotene Mehrfamilienhaus wurde ca. 1910 auf einem ca. 503 qm großen Eigentumsgrundstück in attraktiver und gleichwohl ruhiger Stadtlage errichtet und umfasst aktuell 3 abgeschlossene Wohneinheiten. Diese sind über zwei Etagen verteilt.

Der Dachboden bietet Ausbaufäche für weiteren Wohnraum.

Herzstück des Hauses ist das grosszügige, helle Treppenhaus mit wunderschönen alten Fliesen.

Die Abstellräume auf der halben Etage versprühen Altbau-Charme.

Das Grundstück bietet zusätzlich einen Garten mit altem Baumbestand, eine Einzelgarage sowie einen Gartenschuppen.

Das Objekt befindet sich in bester Lage und bietet viel Potential und Seele.  
Es ist sowohl als Anlageobjekt oder auch als Mehrgenerationenhaus geeignet.

Aktuell sind die zwei Wohneinheiten im Hochparterre vermietet.

Die Wohnung in der ersten Etage wird vom Eigentümer selbst bewohnt.

Die Wohnungen befinden sich auf einem unterschiedlichen Modernisierungs- und Sanierungsstand.

Renovierungsarbeiten wurden zum Teil begonnen. Das Arbeitszimmer und das Duschbad in der ersten Etage befinden sich aktuell im Rohbau.

Die netto Mieteinnahmen per anno betragen aktuell insgesamt 7.020,00 €.

## Ausstattung

Die Immobilie verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale:

Hochparterre:

2 Wohneinheiten mit jeweils ca. 47 qm.:

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Küche

Bad mit Dusche

Flur

Für beide Wohnungen steht jeweils ein Abstellraum im Treppenhaus zur Verfügung.

1. Obergeschoss:

Wohnung ca. 108 qm

Wohnzimmer

2 Schlafzimmer

1 halbes Zimmer

Küche

Bad mit Wanne

Duschbad im Rohbau

Weiterer Raum im Rohbau

2 Balkone

Zwei Abseiten auf dem Weg zum Dachgeschoss

Dachboden:

ca. 112 qm Grundfläche

ca. 80 qm Nutzfläche

Garage

Gartenschuppen

Garten mit altem Baumbestand

Vorgarten

## Lage

Dieses Stadthaus befindet sich in attraktiver Innenstadtlage, nur ca. 650 m vom Bahnhof entfernt.

In fußläufiger Entfernung erreichen Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten wie z.B. Supermarkt und Bioladen sowie Restaurants.

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.

Nach Hamburg gelangen Sie ideal mit der Bahn oder auch über die in wenigen Minuten erreichbare A39. Hannover ist ca. 120 KM entfernt und in ca. 1,5 Stunden sowohl mit der Bahn als auch mit dem Auto erreichbar.

## Sonstiges

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

Der aktuelle Energieausweis wird erstellt.

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.

## Energieverbrauchsausweis



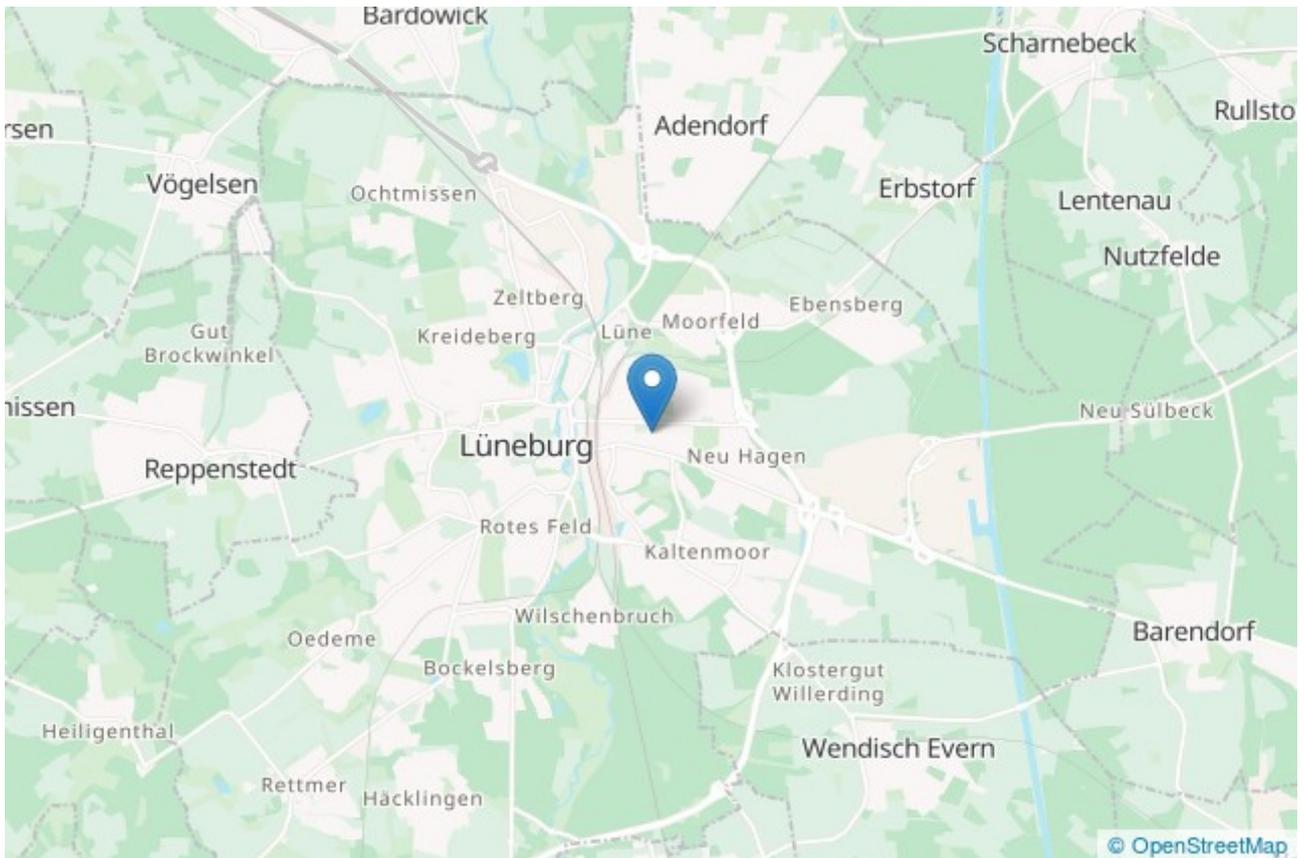
<b>Endenergieverbrauch</b>	142,10 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	GAS
<b>Baujahr (Energieausweis)</b>	1987
<b>Gültig bis</b>	26.08.2018

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Barbara Dybeck
<b>Telefon</b>	04131 855 001 0
<b>Ort</b>	21337 Lüneburg
<b>E-Mail</b>	backoffice@dybeck.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.dybeck.de">https://www.dybeck.de</a>

## Lage und Umgebung

21337 Lüneburg - Landkreis Lüneburg





Hausansicht



Hausansicht



Eingangstür



Garagenzufahrt



Gartenansicht



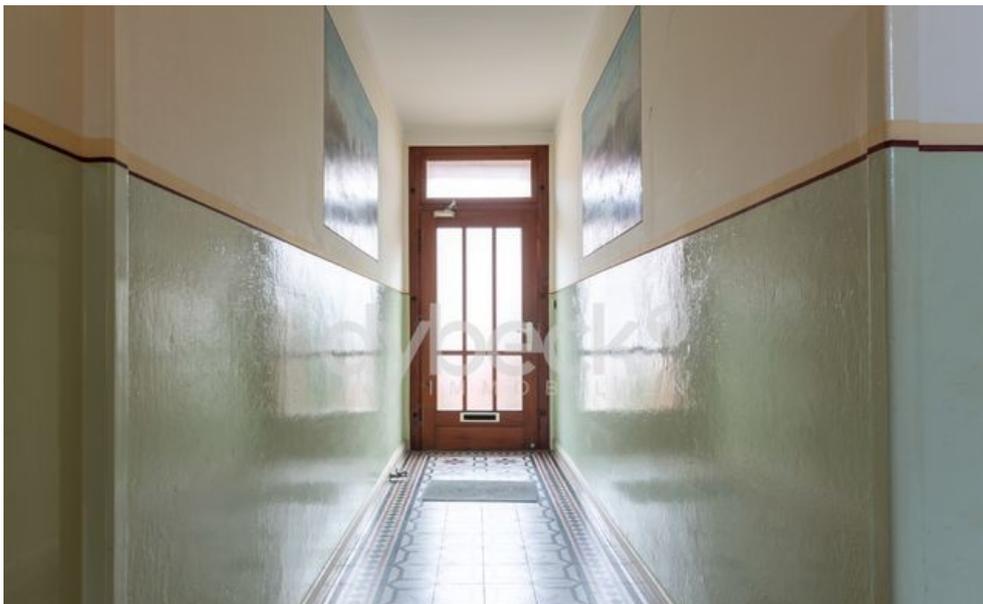
Schuppen



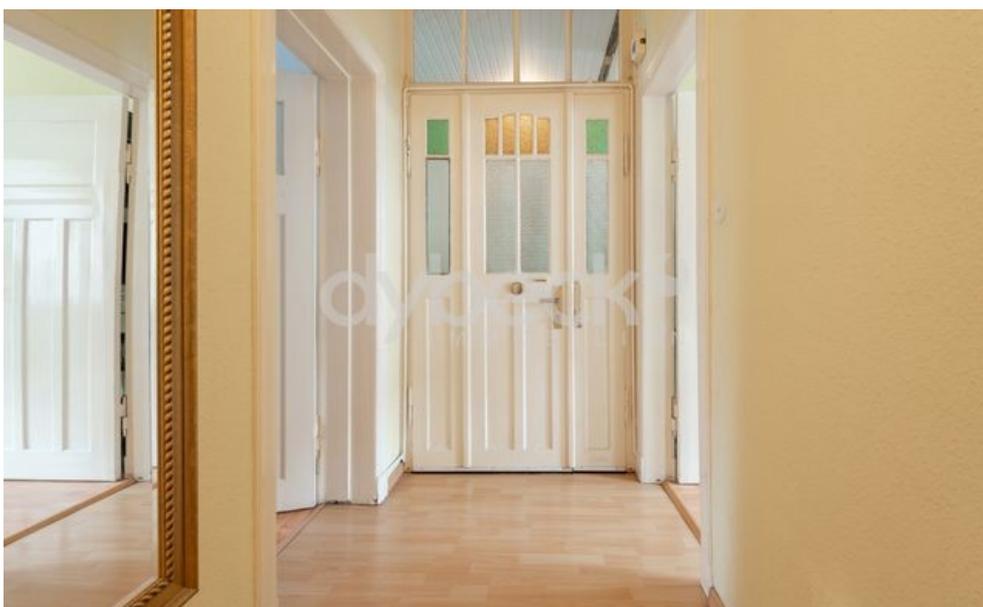
Treppenhaus



Treppenhaus



Treppenhaus



Zugang Wohnung EG



Wohnen Wohnung EG



Essen Wohnung EG



Wohnen Wohnung EG



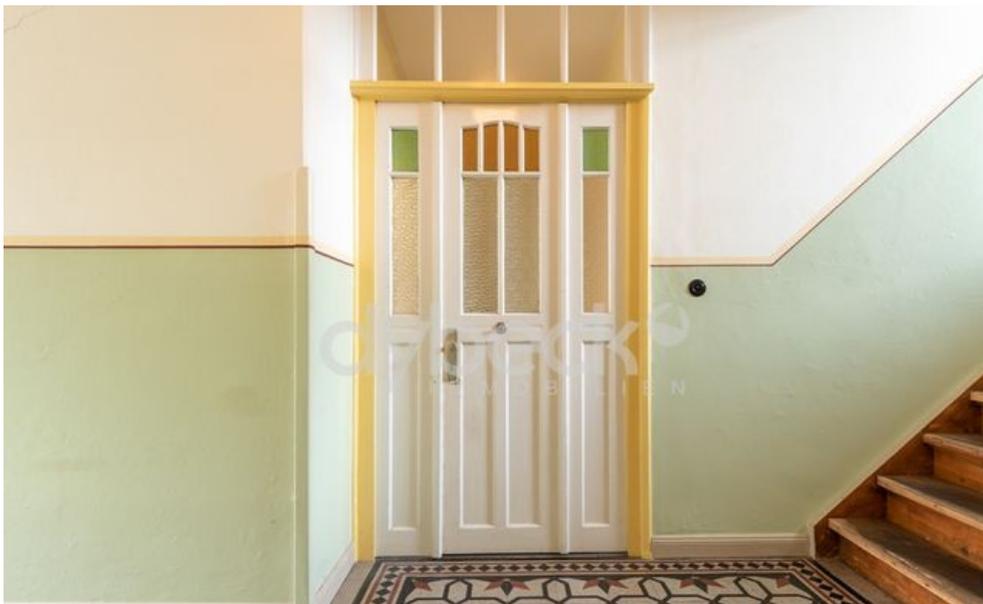
Küche Wohnung EG



Schlafen Wohnung EG



Duschbad Wohnung EG



Wohnungstür



Abstellräume



Küche Wohnung 1.OG



Schlafen Wohnung 1 OG



Garten



Dachboden

