



Immobilienexposé
**Top sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung in der
Lüneburger Innenstadt.**

Objekt-Nr.:
20082242



Wohnung zum Kauf

Top sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung in der Lüneburger Innenstadt.

Kaufpreis
495.000 €

 82 m²
Wohnfläche (ca.)

 3
Zimmer

 1877
Baujahr

 2
Schlafzimmer

 1
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	495.000 €
	Hausgeld	90 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57% inkl. MwSt.	

Die Immobilie

Objekt-Nr	20082242	
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	82 m ²
	Zimmer	3
Räume und Flure	Etage	0
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
Zustand und Bauart	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	1877
	Zustand	teil/vollsanziert
	Unterkellert	Ja

Ausstattungsdetails

Küche

Offene Küche

Sonstige

Heizungsart

Fußbodenheizung

Beschreibung

Diese exklusive Stadtwohnung befindet sich im Hochparterre eines ursprünglich ca. 1877 gebauten Mehrparteienhauses direkt in der Lüneburger Innenstadt und verfügt über ca. 82 qm Wohnfläche, verteilt auf 3 Zimmer. Unter Verwendung hochwertiger Materialien wurde die Wohnung ca. 2010 aufwendig saniert und modernisiert.

Highlight dieser attraktiven Immobilie ist u.a. der großzügige Wohn- und Essbereich - ausgestattet mit einer offenen Einbauküche erleben Sie hier ein besonderes Wohngefühl. Eichendielen in sämtlichen Zimmern, Fußbodenheizung und die sichtbaren aufgearbeiteten Holzbalken unterstreichen die Wertigkeit dieser Immobilie.

Das Raumkonzept bietet darüber hinaus ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer, ein weiteres vielseitig nutzbares Zimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche und Wanne.

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Die monatlichen Mieteinnahmen betragen aktuell 984,00€ exklusive Betriebskosten.

Im Mietvertrag wurde eine Staffelmiete vereinbart. Diese erhöht sich ab 2023 auf monatlich 1015,00€, ab 2025 auf monatlich 1045,00€ und 2027 auf monatlich 1075,00€.

Außerdem wurde im Mietvertrag ein Kündigungsausschluss bis 2023 vereinbart.

Die nicht umlagefähigen Nebenkosten betragen ca. 90,00 monatlich. Zusätzlich sind monatlich ca. 445,00 € zu entrichten, die umlagefähig sind.

Lassen Sie sich in einer gemeinsamen Besichtigung von dieser tollen Stadtwohnung begeistern.

Ausstattung

Die hier angebotene Wohnung überzeugt durch die verwendeten Materialien und ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

Hochparterre

Offene Küche mit moderner Einbauküche, hochwertigen Einbaugeräten und Tresen
Offener Wohn-Essbereich.

Schlafzimmer mit Ankleideraum

Kinderzimmer

Badezimmer mit Dusche und Wanne

Fußbodenheizung

Bodenbelag: Eichendielenböden und Fliesen

Eigener Kellerraum

2010 umfassende Sanierung der Wohnung

Lage

Die Wohnung liegt in zentraler Lage des malerischen Lüneburg. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte, ebenso Kindergärten, Grundschulen und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der alte "Stintmarkt", der Platz "am Sande" und viele

weitere Sehenswürdigkeiten befinden sich dort ebenfalls. Viele Restaurants und Bars aller Art sind fußläufig zu erreichen und laden zu gemütlichen Abenden und kulinarischen Abenteuern mit Freunden ein.

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

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

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.

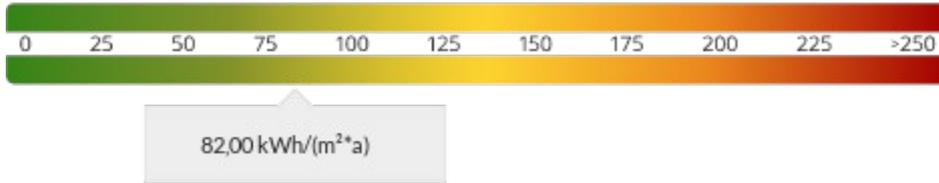
Uns ist bewusst, dass ein Immobilienverkauf oft auch eine sehr persönliche Angelegenheit ist, Feingefühl und Transparenz sind deshalb für uns selbstverständlich und Ihre

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.

Energiebedarfsausweis



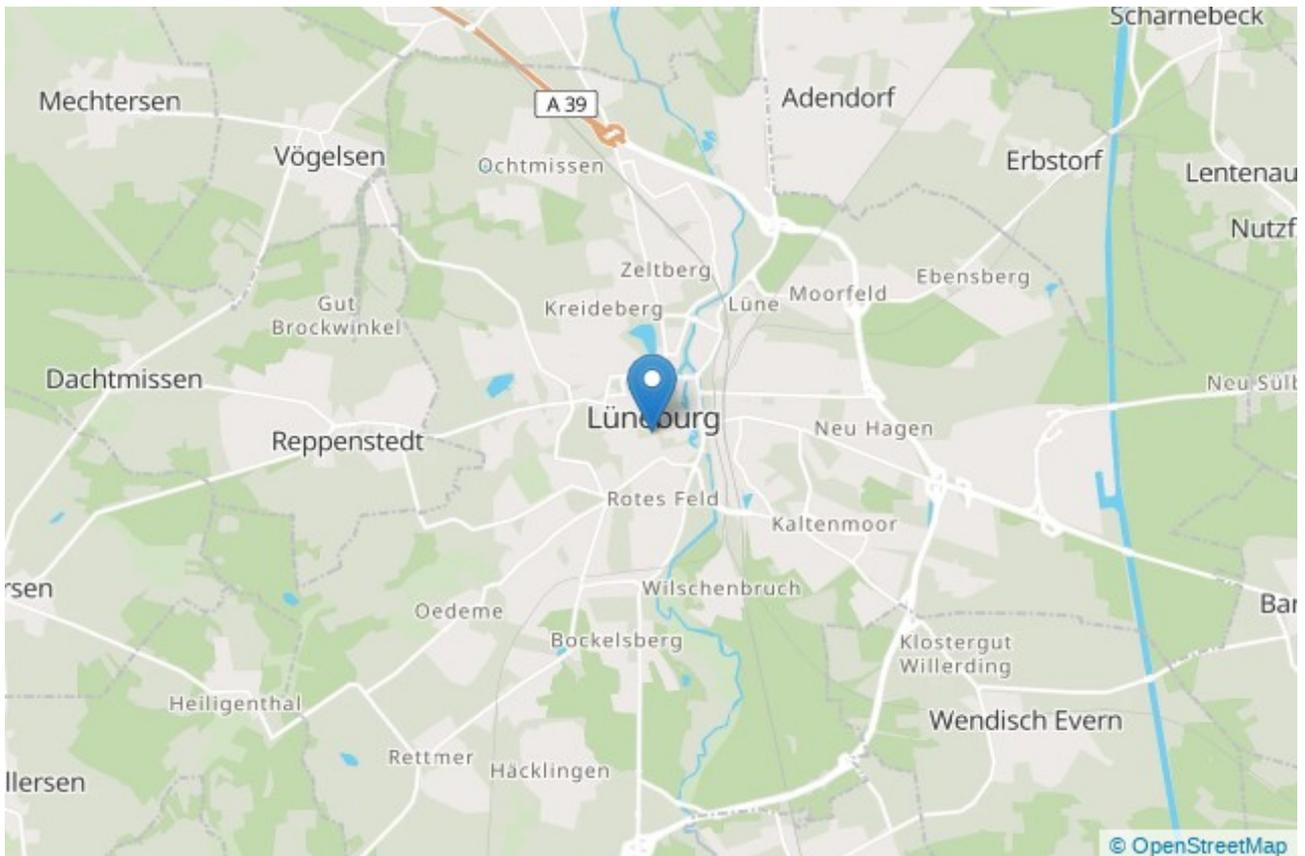
Endenergiebedarf	82 kWh/(m ² *a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Hauptenergieträger	Gas
Primärenergieträger	GAS
Baujahr (Energieausweis)	2008
Energieeffizienzklasse	B
Gültig bis	17.04.2024

Ihr Ansprechpartner

Name	Simon Witkowski
Telefon	01775768095
Ort	21337 Lüneburg
E-Mail	backoffice@dybeck.de

Lage und Umgebung

21335 Lüneburg - Landkreis Lüneburg





Offener Essbereich



Zentrale Lage



Außenansicht



Treten Sie ein



Wohnzimmer



Moderne Küche



Wohn- Essbereich



Badezimmer



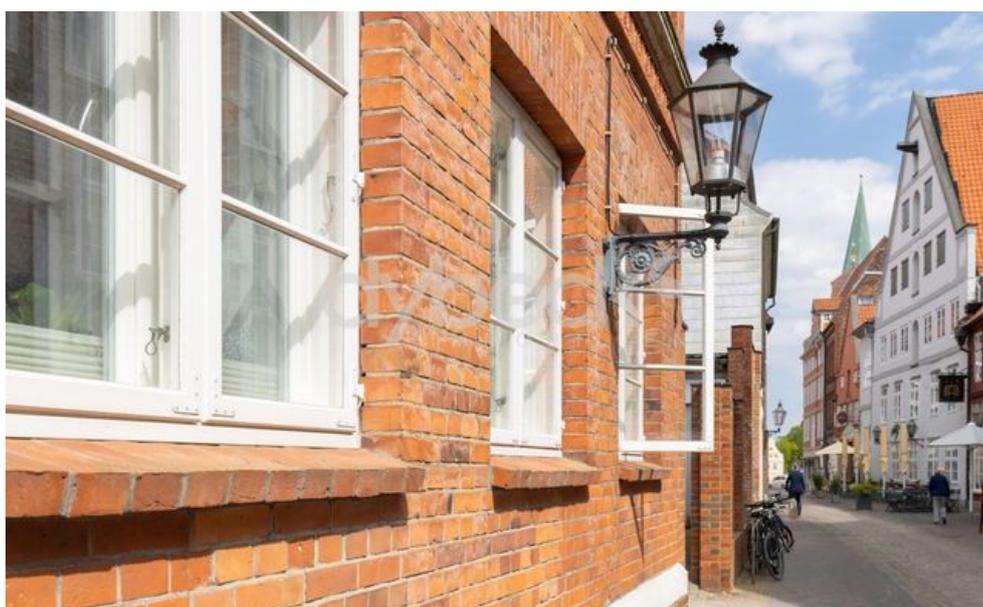
Flur



Innenstadtnähe



Im Herzen von Lüneburg



Altbaucharme

