



Immobilienexposé
**Provisionsfrei für Käufer - Attraktive
Kapitalanlage in gefragter Wohngegend.**

Objekt-Nr.:
20082250




Wohnung zum Kauf

Provisionsfrei für Käufer - Attraktive Kapitalanlage in gefragter Wohngegend.

Kaufpreis
269.000 €

 58,03 m²
Wohnfläche (ca.)

 2
Zimmer

 1991
Baujahr

 1
Schlafzimmer

 1
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	269.000 €
	Mieteinnahmen (Soll)	7.200 €
	Mieteinnahmen (Ist)	7.200 €
	Hausgeld	183,76 €

Die Immobilie

Objekt-Nr 20082250

Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Tiefgarage)	10.000 €
	Tiefgaragenstellplätze	1

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	58,03 m ²
	Zimmer	2
	Kellerfläche (ca.)	6,02 m ²
	vermietbare Fläche (ca.)	58,03 m ²

Räume und Flure	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1

Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Baujahr	1991
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Mehrparteienhaus in idealer Lage von Adendorf. Das Zentrum von Adendorf ist in nur wenigen Gehminuten zu erreichen. Die Immobilie wurde im Jahr 1991 in massiver Bauweise errichtet und durch laufende Modernisierungsmaßnahmen auf einem hohen Standard gehalten.

Die 2 Zimmer-Wohnung liegt im Souterrain des Gebäudes und verfügt neben einem Schlafraum über einen großzügigen Wohn-Essbereich.

Highlight der Wohnung ist der offene Wohnbereich mit einer tollen Wohnatmosphäre. Zudem verfügt die Wohnung über eine moderne Küche mit Einbauküche, ein Badezimmer mit Dusche sowie einen Abstellraum.

Praktischen Komfort bietet ein zu der Wohnung zugehöriger Keller und ein Waschkeller mit

Anschlüssen für eine Waschmaschine und einen Trockner.

Im Keller stehen darüber hinaus ein Trocken - sowie Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Ein zur Wohnung zugehöriger Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab. Dieser ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung ist zur Zeit vermietet. Die monatlichen Mieteinnahmen betragen aktuell 540,00€ zuzüglich 140,00€ Betriebskosten und 60,00€ Garagenmiete.

Ausstattung

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

Offener Wohn- und Essbereich

Küche mit einer modernen Einbauküche

Schlafzimmer

Tageslichtbad mit Duschwanne und Waschbecken

Böden: Laminat und Fliesen

Besondere Details - Technische Ausstattung:

Massive Bauweise

Abstellraum im Keller

Doppeltverglaste Kunststofffenster

Tiefgaragenstellplatz: zzgl. 10.000 €

Lage

Adendorf ist mit etwa 10.200 Einwohnern eine der beliebtesten Gemeinden ca. 4 Kilometer vor den Toren Lüneburgs. Neben einer hervorragenden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindergärten und Schulen bietet der Ort mit Golfplatz, Tennisplätzen, Freibad und Eisstadion noch eine Vielzahl an weiteren Freizeitmöglichkeiten und landschaftlichen Sehenswürdigkeiten. Auch für Pendler liegt Adendorf ideal, die Autobahn A39, der Bahnhof in der Hansestadt Lüneburg sind in nur wenigen Minuten zu erreichen.

Der Landkreis Lüneburg ist an den Hamburger Verkehrsverbund (HVV-Tarif) angeschlossen.

Die Hansestadt Lüneburg selbst 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.

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

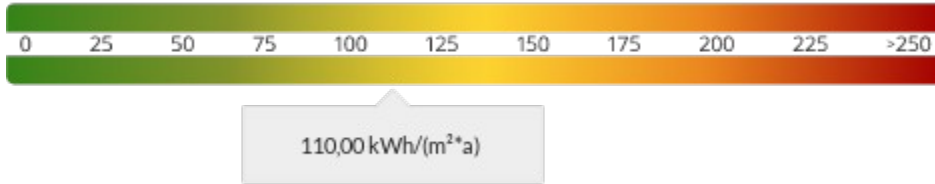
Überlegungen bis zum Abschluss eines Kaufvertrags individuell begleitet.

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.

Energieverbrauchsausweis



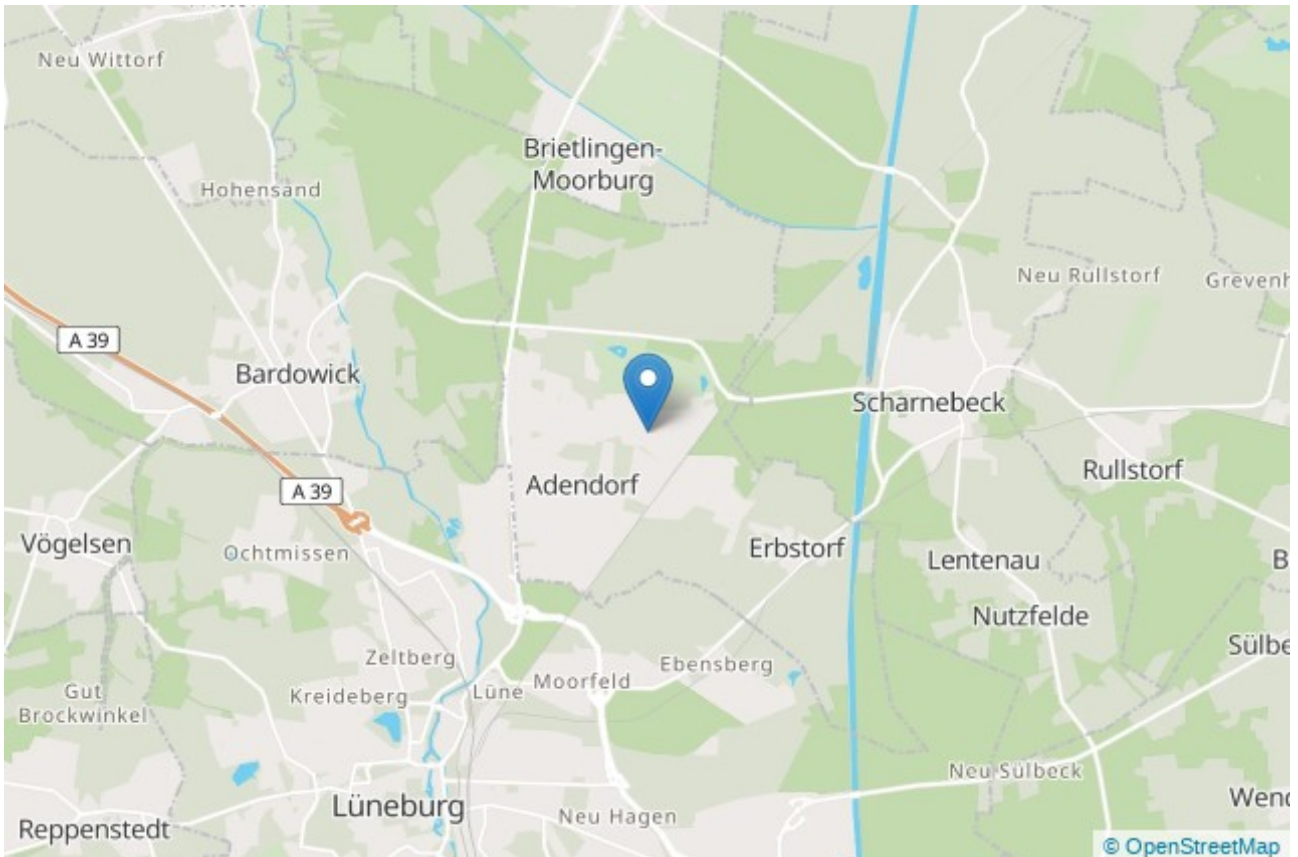
Endenergieverbrauch	110 kWh/(m²*a)
Hauptenergieträger	Gas
Primärenergieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	D
Gültig bis	14.06.2028

Ihr Ansprechpartner

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

Lage und Umgebung

21365 Adendorf - Landkreis Lüneburg





Souterrainwohnung



Kapitalanlage in gefragter Lage



Garten



Teichhau in Adendorf



Idyllisches Umfeld

