



Immobilienexposé
**Provisionsfrei für Käufer - Attraktive
Kapitalanlage in grüner Wohnlage.**

Objekt-Nr.:
20082252



Wohnung zum Kauf

Provisionsfrei für Käufer - Attraktive Kapitalanlage in grüner Wohnlage.

Kaufpreis
269.000 €

 68,62 m²
Wohnfläche (ca.)

 3
Zimmer

 1963
Baujahr

 2
Schlafzimmer

 1
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	269.000 €
	Mieteinnahmen (Soll)	8.880 €
	Mieteinnahmen (Ist)	8.880 €
	Hausgeld	180 €

Die Immobilie

Objekt-Nr	20082252	
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	68,62 m ²
	Zimmer	3
	vermietbare Fläche (ca.)	68,62 m ²
	Balkon/Terrasse Fläche (ca.)	5,04 m ²
Räume und Flure	Etage	1
	Anzahl Etagen	1
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Wohneinheiten	12
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Absprache
	Vermietet	✓

Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Baujahr	1963
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche
	Kabel/Sat-TV	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

In ruhiger Wohnlage erwartet Sie diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung.

Im Jahr 1963 wurde die Wohnung fertig gestellt und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 68,62 qm familiengerechte Wohnkultur in praktischer Aufteilung. Der Innenraum überzeugt durch einen gut strukturierten Grundriss und viel Tageslicht.

Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, welcher hälftig in der Wohnfläche berücksichtigt wurde. Die Küche besticht durch eine praktische Einbauküche. Ein Flur, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Badezimmer mit Dusche komplettieren das Raumangebot.

Ein großer Kellerraum bietet viel Platz und Stauraum.

Die idyllische Grünanlage wird liebevoll gepflegt und lädt zum Entspannen in der Natur ein.

Auf der Rasenfläche platzierte Wäscheleinen bieten die Möglichkeit Wäsche an der frischen Luft zu trocknen.

Die Teilung der Immobilie ist nach WEG-Recht durch eine Teilungserklärung geregelt.

Die netto Mieteinnahmen pro Monat betragen 740€ zzgl. Nebenkosten.

Das aktuelle Hausgeld beträgt ca. 180€.

Ein aktualisierter Energieausweis ist beantragt und liegt zur Besichtigung vor.

Ausstattung

Die hier angebotene Wohnung ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

1. Etage

Wohn-Esszimmer mit Zugang zum Balkon

Schlafzimmer

Kinderzimmer

Flur / Vorraum

Küche mit Einbauküche

Badezimmer mit Dusche

Bodenbelag: Laminat, Fliesen

Kellerraum

Lage

Die Gemeinde Wendisch Evern liegt etwa drei Kilometer südöstlich von Lüneburg und besticht durch die ländliche Umgebung. Das angebotene Objekt liegt in reizvoller Lage von Wendisch Evern. Neben einer Vielzahl an Sportvereinen und der Feuerwehr, sind im Ort auch ein Kindergarten und eine Grundschule ansässig. Ein schöner Kinderspielplatz befindet

sich in unmittelbarer Nähe und dient als beliebter Treffpunkt für Jung und Alt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bietet das Einkaufszentrum Bülows Kamp oder die Nachbargemeinde Deutsch Evern. Die gute Verkehrsanbindung an die B4 macht die Lage auch für Hamburg Pendler zum beliebten Wohnort.

Sonstiges

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

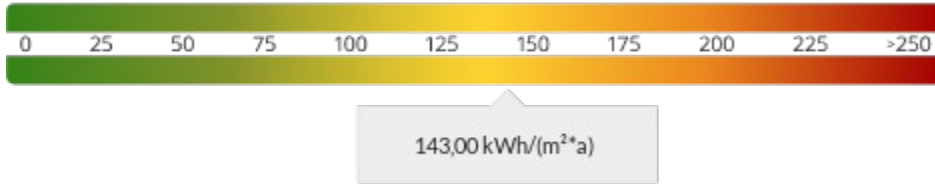
Übrigens: Unser Service für Sie als Eigentümer - wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend der aktuellen Marktsituation und entwickeln eine individuell auf Ihre Immobilie ausgerichtete Verkaufsstrategie.

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.

Energieverbrauchsausweis



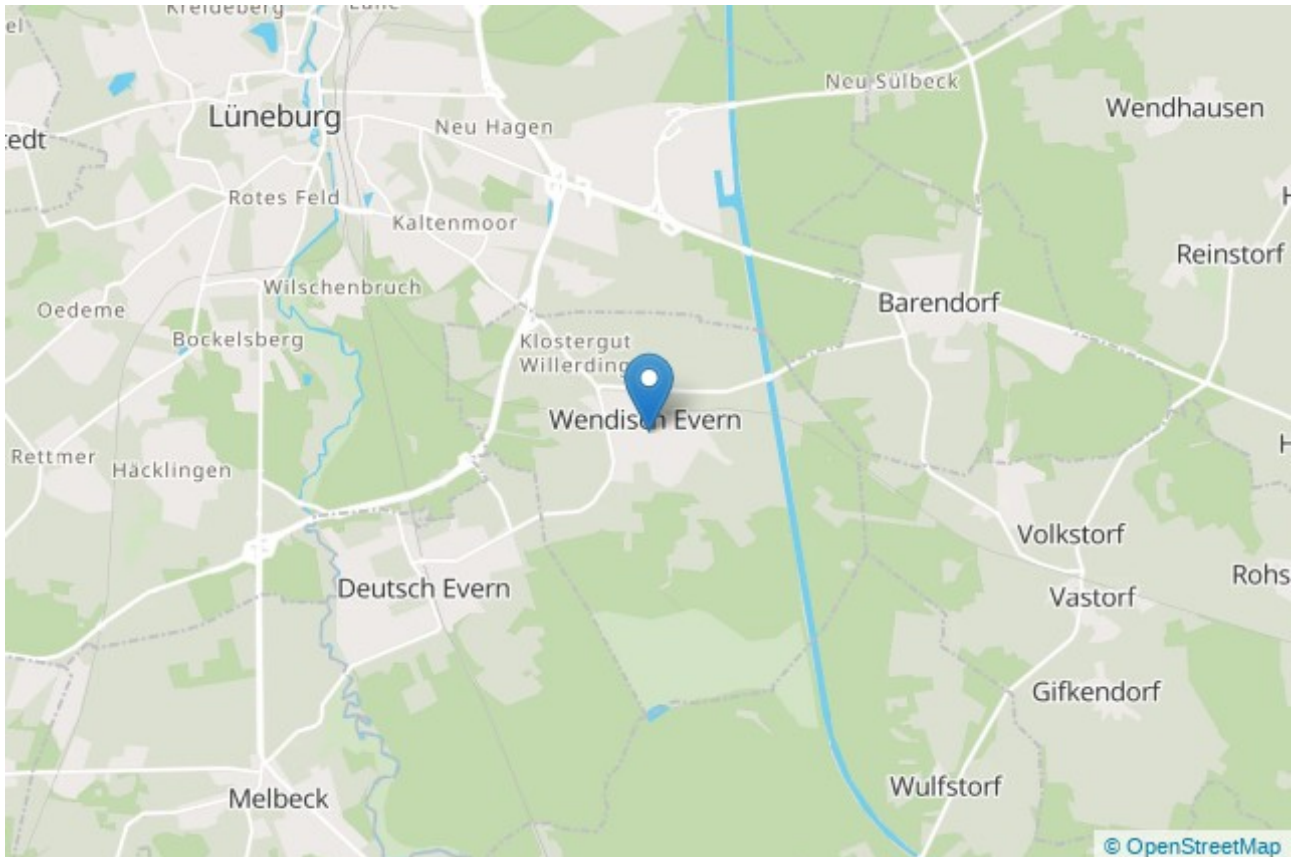
Endenergieverbrauch	143 kWh/(m²*a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Hauptenergieträger	Gas
Primärenergieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	C
Gültig bis	08.10.2018

Ihr Ansprechpartner

Name	Jens Warning
Telefon	0162-4086746
Ort	21337 Lüneburg
E-Mail	backoffice@dybeck.de

Lage und Umgebung

21403 Wendisch Evern - Landkreis Lüneburg





Straßenansicht



Außenansicht



Eingang Wohnanlage



Grünfläche



Seitenansicht



Straßenansicht



Außenansicht



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Bitte vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.
04131- 855 001 0