



Immobilienexposé
**Großzügige Erdgeschosswohnung mit
exklusiver Ausstattung.**

Objekt-Nr.:
20082351



Wohnung zur Miete

Großzügige Erdgeschosswohnung mit exklusiver Ausstattung.

Kaltmiete
1.550 €

 129 m²
Wohnfläche (ca.)

 3
Zimmer

 2018
Baujahr

 2
Schlafzimmer

 1
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaltmiete	1.550 €
	Nebenkosten	300 €
	Heizkosten	in Nebenkosten enthalten
	Warmmiete	1.850 €
Kaution	4.650 €	

Die Immobilie

Objekt-Nr	20082351	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzmiete (Tiefgarage)	70 €
	Tiefgaragenstellplätze	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	129 m ²
	Zimmer	3
Räume und Flure	Etage	0
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Terrassen	1

Weitere Informationen	verfügbar ab	01.03.2023
	Nichtraucher	✓
	Barrierefrei	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	2018
	Zustand	neuwertig
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche, Offene
	Fahrstuhl	Personen
	Kabel/Sat-TV	✓
Sonstige	Heizungsart	Fernwärmeheizung,

Beschreibung

Die hier angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines erst 2018 errichteten Mehrfamilienhauses im beliebten Wohngebiet "Hanseviertel". Sie besticht durch Helligkeit und den sehr schön geschnittenen Grundriss.

Bodentiefe Fenster spenden in allen Räumlichkeiten viel Licht und vermitteln ein großzügiges Raumgefühl. Die moderne und hochwertig ausgestattete Einbauküche wurde in zeitlosem weiß und zum Wohnbereich hin offen gestaltet.

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

Hochwertiger Eichenparkettboden mit Fußbodenheizung unterstreichen die Wertigkeit dieser Immobilie.

Als Abstellfläche steht für Sie ein eigener Kellerraum zur Verfügung. Praktischen Komfort bietet ein an die Küche angrenzender Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss.

In die Wohnfläche wurde die Terrasse mit einem Viertel ihrer Fläche eingerechnet (7,57 m²).

Ausstattung

Die hier angebotene Wohnung ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

KfW55 Effizienzhaus

Erdgeschosswohnung mit nach Süd-Westen ausgerichteter Terrasse

Offener Wohn- und Essbereich

Offene Einbauküche in weiß matt mit hochwertigem Induktionskochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Backofen, Mikrowelle sowie Kühl-Gefrierkombination der Marke Miele

2 Schlafzimmer, davon eines mit begehbarem Ankleidebereich

Großzügiger Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und bodentiefem Fenster

Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Badewanne, WC, Handtuchheizung und großformatigen Fliesen in hellgrau

Gäste-WC

Eichen-Stab-Parkettboden in mattlack weiß in den Wohnräumen

Außen-Jalousien an allen Fenstern

Fernwärme mit individuell steuerbarer Fußbodenheizung

Moderne Netzwerkverkabelung

Barrierefreier Zugang mit Aufzug
1 Kellerraum
1 Tiefgaragenstellplatz (á 70,00 €)
Fahrradabstellfläche

Lage

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.

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 Sie uns eine E-Mail.

Wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen.

Energiebedarfsausweis



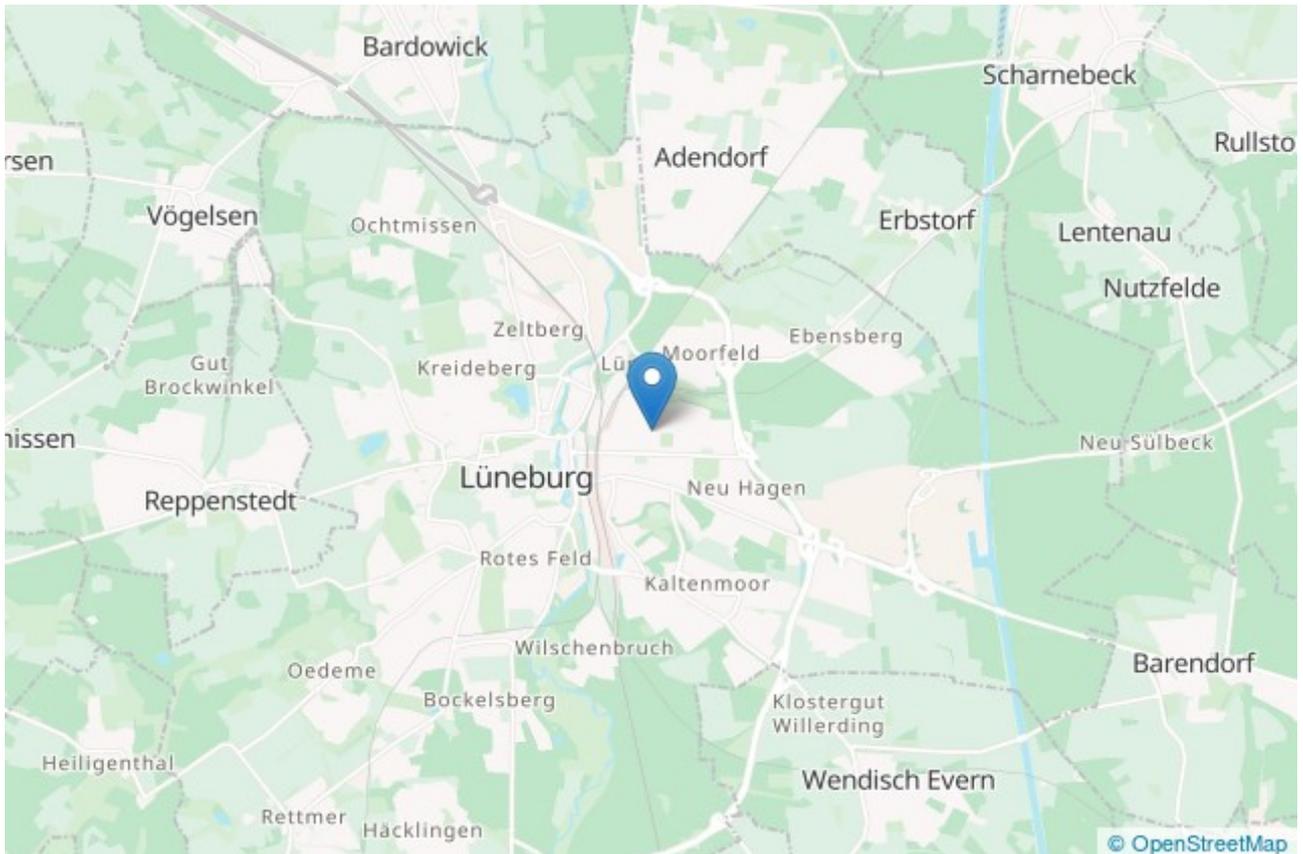
Endenergiebedarf	53,70 kWh/(m ² *a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	FERN
Energieeffizienzklasse	B
Gültig bis	18.06.2028

Ihr Ansprechpartner

Name	Judith ten Eikelder
Telefon	04131-85500 20
Ort	21337 Lüneburg
E-Mail	backoffice@dybeck.de

Lage und Umgebung

21337 Lüneburg - Landkreis Lüneburg





Außenansicht



Außenansicht



Wohn-/Essbereich



Küche



Wohnbereich



Wohnbereich



Schlafzimmer



Terrasse



Wohnung unmöbliert



Essen und Wohnen



Kochen - Essen



Kochen



Impression Küche



Schlafen



Bad



Gäste-WC



Gast - Kind



Terrasse

