



Immobilienexposé
**Exklusive 2,5-Zimmer-Wohnung in gefragter
Lage.**

Objekt-Nr.:
20082363



Wohnung zum Kauf

Exklusive 2,5-Zimmer-Wohnung in gefragter Lage.

Kaufpreis
265.000 €

 72 m²
Wohnfläche (ca.)

 2,50
Zimmer

 1992
Baujahr

 1
Schlafzimmer

 1
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	265.000 €
	Hausgeld	460 €
Käuferprovision zzgl. USt.	3,57 % inkl. MwSt.	

Die Immobilie

Objekt-Nr	20082363	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis	0 €
	Stellplätze	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	72 m ²
	Zimmer	2,50
	Kellerfläche (ca.)	1 m ²
	vermietbare Fläche (ca.)	72 m ²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	1
	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Wohneinheiten	4

Weitere Informationen	verfügbar ab	R
	Vermietet	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	1992
	Zustand	modernisiert
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche
Sonstige	Heizungsart	Etagenheizung

Beschreibung

Direkt am Landschaftsschutzgebiet Heidberg in der Nähe zum Hasenburger Mühlenbach wurde in Lüneburger Toplage diese hochwertige Eigentumswohnung in architektonisch anspruchsvoller Bauweise erstellt.

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in der 1. Etage und bietet durch die großen Fensterflächen ein sonniges Wohngefühl. Besonderes Highlight der Wohnung ist, dass sie sich über zwei Ebenen erstreckt.

Es erwartet Sie ein großzügiger offener Wohnbereich mit viel Tageslicht, ausreichend Platz für eine Essecke und Zugang zum Balkon, von dem aus Sie einen tollen Blick in die Natur genießen können.

Das Raumkonzept bietet darüber hinaus ein Schlafzimmer mit bodentiefem Fenster sowie einen weiteren Raum, der sich zur Nutzung als Büro anbietet.

Das moderne Tageslicht-Bad mit Badewanne wurde im Juli 2015 komplett saniert.

Die neuwertige Einbauküche mit Cerankochfeld rundet das Angebot ab.

Teil der Wohnung ist außerdem ein Kellerraum zur eigenen Nutzung sowie ein gemeinsam genutzter Kellerraum mit individuellem Anschluss für Waschmaschine/Trockner und ein gemeinsam genutzter Kellerraum für Fahrräder.

Insgesamt bietet diese besondere Wohnung mit ihrer gelungenen Raumaufteilung einen hohen Wohnstandard.

Die Immobilie ist zur Zeit vermietet. Die Mieteinnahmen betragen aktuell € 8800,- jährlich.

Das aktuelle Hausgeld beträgt 460,00 € monatlich.

Ausstattung

Diese exklusive Wohnung ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

Auf tieferer Ebene gelegener Wohn-Ess-Bereich

Einbauküche mit modernen Geräten

Schlafzimmer

Büro

Tageslichtbad mit Duschwanne

großer Balkon

Böden: Parkett, Teppich, Fliesen

Besondere Details - Technische Ausstattung:

Massive Bauweise

Abstellraum im Keller

Kunststofffenster mit elektrischen Außen-Rollläden

Gegensprechanlage

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 und beliebten Universitätsstadt.

Diese exklusive Immobilie befindet sich im sehr gefragten Ortsteil Oedeme, im Süden von Lüneburg in kurzer Entfernung zum attraktiven Stadtkern. Oedeme begeistert durch die naturnahe grüne Umgebung und seinem dörflichen Charme. Eine Grundschule und weiterführende Schulen sowie Kindergärten befinden sich am Ort. Die Uni befindet sich in unmittelbarer Nähe.

In die attraktive Lüneburger Innenstadt gelangen Sie über die fußläufig zu erreichende Busverbindung 5007 innerhalb weniger Minuten.

Sonstiges

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

Der Energieausweis befindet sich derzeit in Bearbeitung und wird nachgereicht.

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

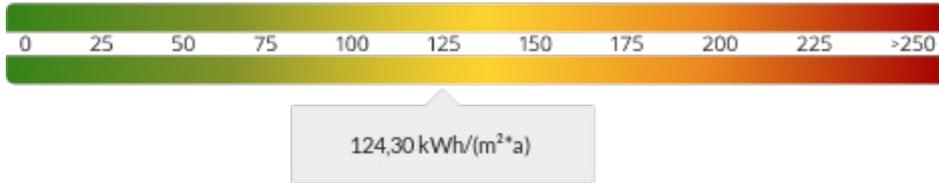
Der Erwerb und Verkauf von Immobilien erfordert die Expertise erfahrener Makler. Mit Dybeck Immobilien steht Ihnen in Lüneburg und Umgebung ein sachkundiger, diskreter und objektiver Immobilienmakler zur Seite, der sowohl Verkäufer als auch Käufer von den ersten Überlegungen bis zum Abschluss eines Kaufvertrags 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



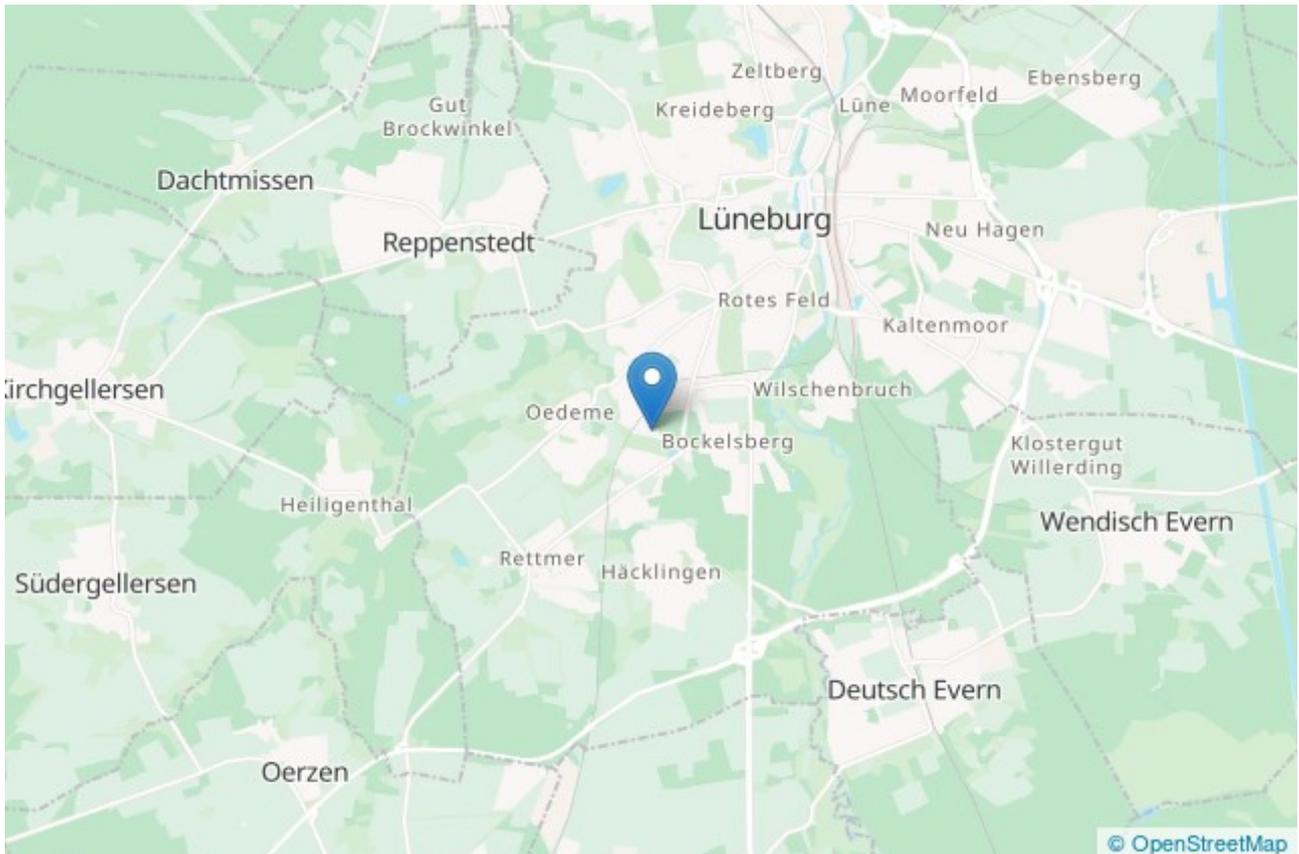
Endenergieverbrauch	124,30 kWh/(m ² *a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	D
Gültig bis	27.02.2029

Ihr Ansprechpartner

Name	Katharina Preuß
Telefon	04131 8550010
Ort	21337 Lüneburg
E-Mail	backoffice@dybeck.de

Lage und Umgebung

21335 Lüneburg - Landkreis Lüneburg





Großer Balkon



Hausfront



Naturnah wohnen



Viel grün



Eingangsbereich



Haustür



Impressionen



Treten Sie ein!



Geräumiger Flur



Zwei Ebenen



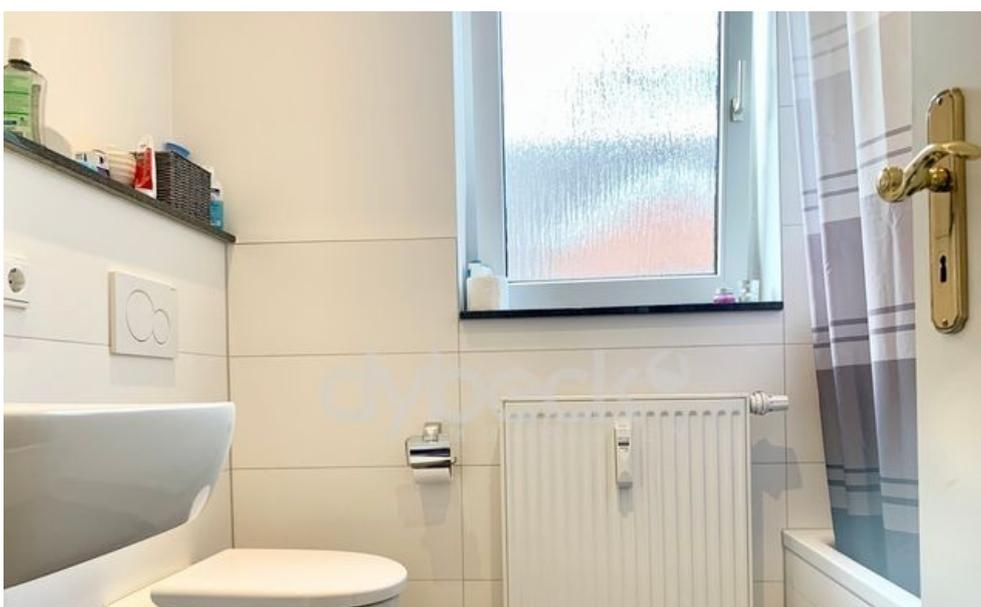
Helligkeit



Einladender Essbereich



Erholung



Neuwertiges Badezimmer



Gemütliches Schlafzimmer



Küche

