



Immobilienexposé

**Direkte Wasserlage: Moderne 3-Zimmer-
Wohnung in der Innenstadt mit
Wohlfühlgarantie.**

Objekt-Nr.:
20082536



Wohnung zum Kauf

Direkte Wasserlage: Moderne 3-Zimmer-Wohnung in der Innenstadt mit Wohlfühlgarantie.

Kaufpreis
585.000 €

 **86 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **3**
Zimmer

 **2012**
Baujahr

 **2**
Badezimmer

 **1**
Stellplatz

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	585.000 €
	Hausgeld	323 €
Käuferprovision zzgl. USt.	3,57% inkl. MwSt.	

Die Immobilie

Objekt-Nr	20082536	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Garage)	30.000 €
	Garagenanzahl	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	86 m ²
	Zimmer	3
	Balkon/Terrasse Fläche (ca.)	9 m ²
Räume und Flure	Etage	2
	Anzahl Badezimmer	2
Weitere Informationen	Nichtraucher	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Gehoben

	Baujahr	2012
	Zustand	neuwertig
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche, Offene
	Fahrstuhl	Personen
Sonstige	Heizungsart	Fernwärmeheizung,

Beschreibung

Diese exquisit ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in idealer Lage direkt im "Wasserviertel" der Hansestadt Lüneburg. Die Immobilie wurde auf dem Gelände des alten Salzspeichers angrenzend an den Visculenhof in Lüneburg in massiver Bauweise neu errichtet und 2013 fertig gestellt. Sie begeistert durch die direkte idyllische Wasserlage mitten im historischen Kern der modernen Salzstadt.

Die anspruchsvolle Ausstattung der Wohnung, welche sich im zweiten Stock befindet, wurde sorgsam mit viel Gespür und Geschmack für Raumgestaltung und Design ausgewählt. Dieses zeigt sich in der besonderen Raumaufteilung und vielen gut durchdachten Details, die Ihnen den Alltag angenehm machen.

Die rund ca. 86 qm Wohnfläche verteilen sich auf insgesamt 3 Zimmer, 2 Bäder sowie anteilig auf einen Balkon und eine Loggia.

Bodentiefe Fenster spenden den Räumlichkeiten viel Licht und vermitteln ein großzügiges Raumgefühl. Die hochwertig ausgestattete Küche ist zum Wohnbereich hin offen gestaltet und mit modernsten Geräten der Firmen Gaggenau, Miele und Siemens ausgestattet. Die sonnigen und zum Wasser liegenden Schlaf- und Arbeitszimmer sind mit eleganten

Einbauschränken versehen.

Ein Gäste-Bad mit bodengleicher Dusche und ein modernes Vollbad runden das Raumangebot komfortabel ab.

Besonderes Highlight der Wohnung sind der nach Osten ausgerichtete Balkon und die nach Westen ausgerichtete Loggia, wo Sie den herrlichen Wasserblick und die Sonne genießen können.

Als Abstellfläche steht für Sie ein eigener Abstellraum zur Verfügung. Dieser befindet sich im Nebengebäude.

In die Wohnfläche wurden die Balkone mit der Hälfte ihrer Fläche eingerechnet (ca. 4,7 m²).

Für ihre Fahrzeuge steht ein Garagenstellplatz zur Verfügung.

Ausstattung

Ausstattung:

Flur mit Garderobe (Modell Line) von Schönbuch

Offene Einbauküche mit Geräten der Firmen Gaggenau, Miele und Siemens sowie Quarzarbeitsplatte

Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon mit Ilmenaublick und zur Loggia mit Blick auf die Altstadt

2 Zimmer mit hochwertigen Einbauschränken und Ilmenaublick

Badezimmer mit WC, Waschtisch, bodengleicher Dusche und Badewanne

Gästebad mit WC und bodengleicher Dusche, Glasabtrennung für Be- und

Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Stauraum

Bodenbeläge: Fliesen und hochwertiger Teppichboden der Marke Jab Anstoetz

1 Garagenstellplatz (30.000,00 €)

Fahrradstellplätze

Abstellraum im Nebengebäude

Besondere Details:

Einbauküche mit hochwertigen E-Geräten (u.a. Kaffeevollautomat und Kombi Backofen und Mikrowelle der Marke Gaggenau, zwei Kühlschränke sowie Geschirrspüler der Marke Miele, Kochfeld und Dunstabzug der Marke Siemens) sowie Quarzarbeitsplatte

Indirekte Beleuchtung

Hochwertige Einbauelemente

Bodentiefe Fenster

Fußbodenheizung

Be- und Enlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung (steuerbar)

Barrierefreier Zugang (Personenfahrstuhl)

Lage

Die hier angebotene Wohnung liegt direkt im „Wasserviertel“, dem historischen Kern der modernen Salzstadt Lüneburg. Direkt an der Ilmenau gelegen, pulsierte hier jahrhundertlang das wirtschaftliche Leben. Nachdem der Warenverkehr auf den Landweg verlegt wurde, hat das Handelsviertel an Bedeutung verloren, nicht jedoch seinen Charme. Heute ist das „Wasserviertel“ mit seiner besonderen Innenstadtlage und dem vielfältigen Angebot an Gastronomie und Einzelhandel ein attraktiver Anziehungspunkt für Lüneburger und Gäste der Stadt. Die Hansestadt Lüneburg selbst liegt im nordöstlichen Niedersachsen am Rand der nach ihr benannten Lüneburger Heide, südlich von Hamburg. 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 mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto in ca. 35 Minuten, zum Bahnhof sind es nur wenige Gehminuten.

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.

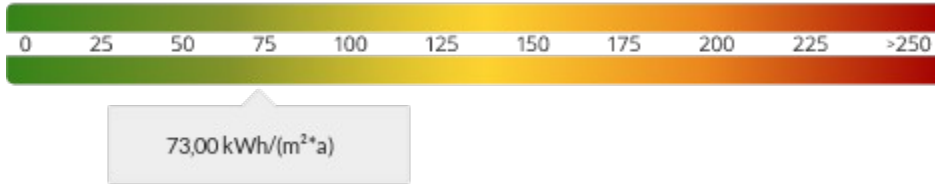
Der Erwerb und Verkauf von Immobilien erfordert die Expertise erfahrener Makler. Mit Dybeck Immobilien steht Ihnen in Lüneburg und Umgebung ein sachkundiger, diskreter und objektiver Immobilienmakler zur Seite, der sowohl Verkäufer als auch Käufer von den ersten Überlegungen bis zum Abschluss eines Kaufvertrags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



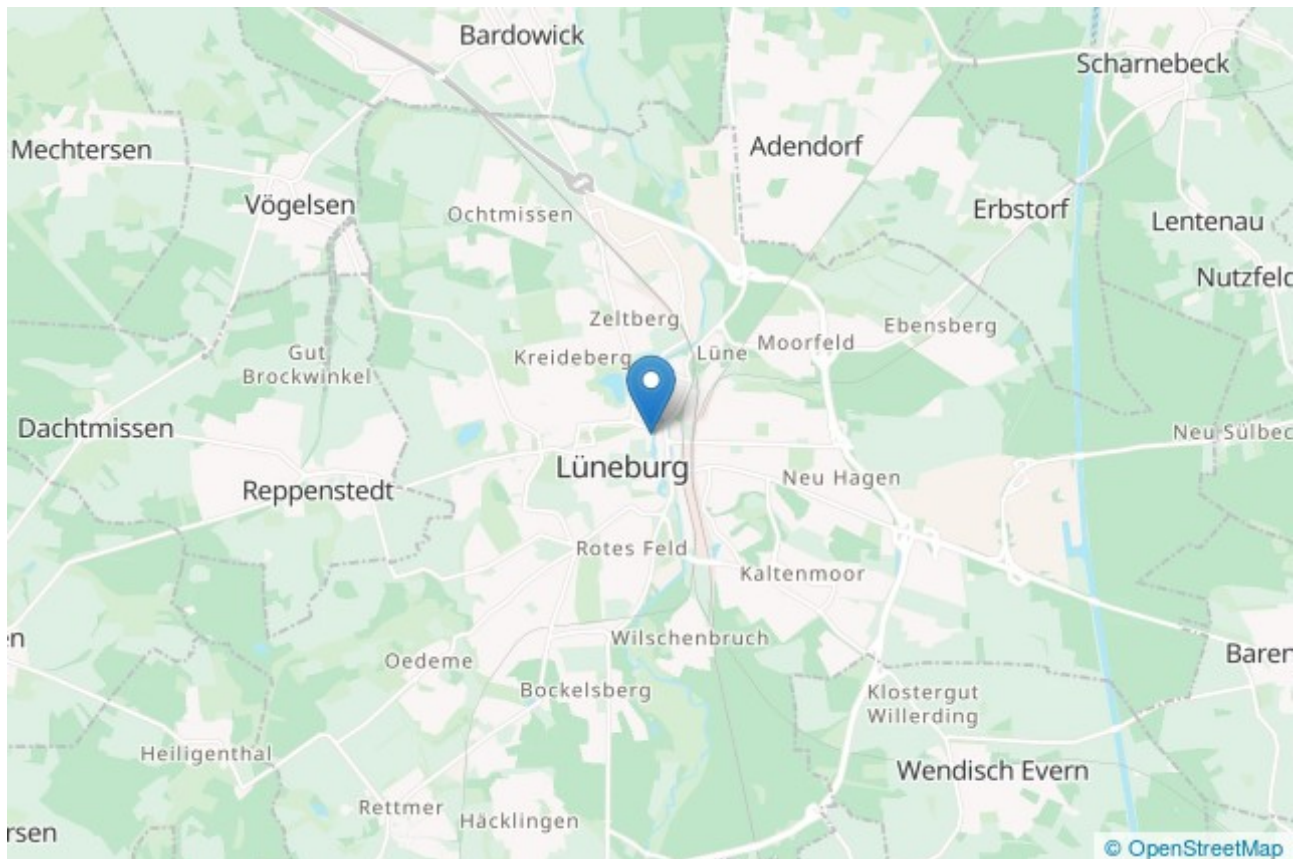
Endenergieverbrauch	73 kWh/(m²*a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Wesentlicher Energieträger	FERN
Energieeffizienzklasse	B
Gültig bis	09.03.2032

Ihr Ansprechpartner

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

Lage und Umgebung

21335 Lüneburg - Landkreis Lüneburg





Ihr neues Zuhause?



Wohnen und Essen



Essbereich mit offener Küche



Gemütlichkeit



Impression



Wohnen



Wasserblick



Blick zum Gebäude



Hausansicht



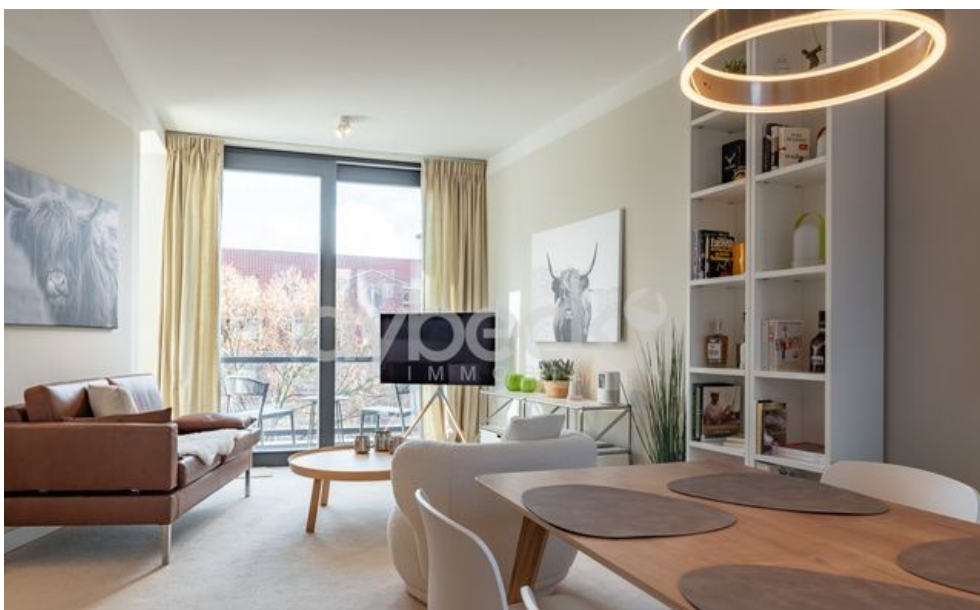
Hausansicht



Fluss und Weite



Ausblick Ilmenau



Impression



Moderne Küche



Wohnen



Impression



Impression



Schlafen



Schlafen



Spannende Architektur



Wohlfühlambiente



Offener Grundriss



Flur



Schlafen



Schlafen



Gästebad



Bad



Wohnen



Wohnen



Loggia



Loggia Ausblick Altstadt



Loggia



Elegantes Treppenhaus