Immobilienexposé

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in grüner Wohnlage.

Objekt-Nr.:
20082544

Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Wohnung zum Kauf

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in grüner Wohnlage.

Kaufpreis
199.000 €

68,62 m²	3	1963	2	1
Wohnfläche (ca.)	Zimmer	Baujahr	Schlafzimmer	Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	199.000 €
	Mieteinnahmen (Soll)	8.880 €
	Mieteinnahmen (Ist)	8.880 €
	Hausgeld	180 €
Käuferprovision zzgl. USt.	3,57% inkl. MwSt.	

Die Immobilie

Objekt-Nr	20082544	
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	68,62 m²
	Zimmer	3
	vermietbare Fläche (ca.)	68,62 m²
	Balkon/Terrasse Fläche (ca.)	5,04 m²
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.

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

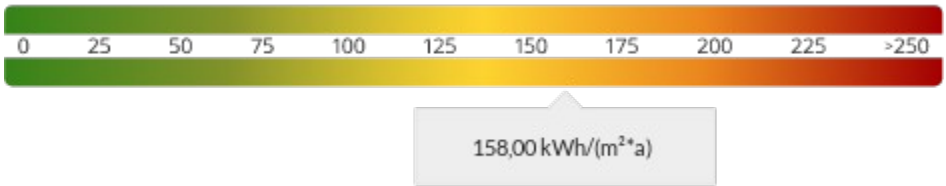
Sonstiges

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

Der aktuelle Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

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



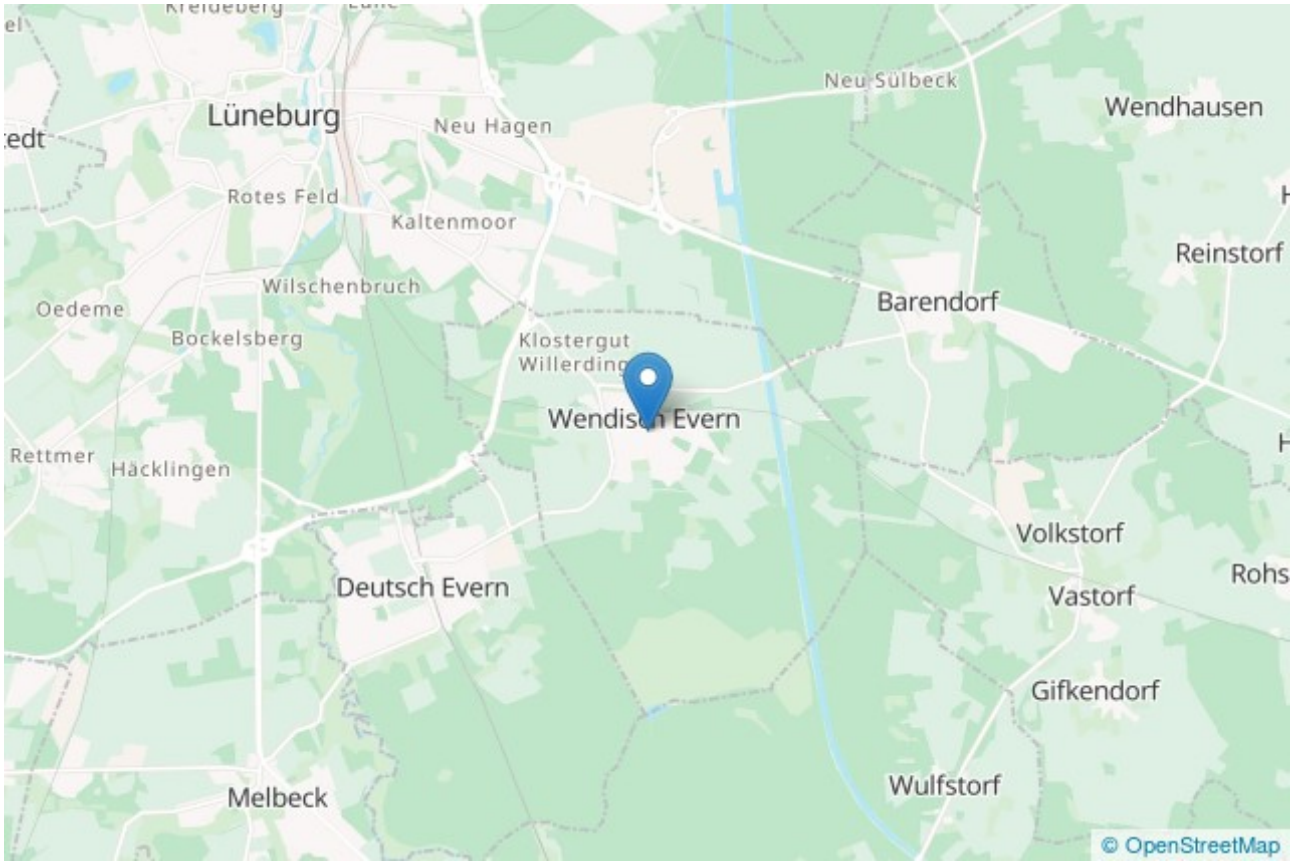
Endenergieverbrauch	158 kWh/(m²*a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	GAS
Baujahr (Energieausweis)	1995
Energieeffizienzklasse	C
Gültig bis	30.03.2033

Ihr Ansprechpartner

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

Lage und Umgebung

21403 Wendisch Evern - Landkreis Lüneburg



Straßenansicht

Außenansicht

Eingang Wohnanlage

Grünfläche

Seitenansicht

Außenansicht

Straßenansicht

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

0 4131 855 001 0
info@dybeck.de
www.dybeck.de