



Immobilienexposé  
**Gepflegte 1-Zimmer-Wohnung in der  
Innenstadt.**

Objekt-Nr.:  
20082541



## Wohnung zum Kauf

Gepflegte 1-Zimmer-Wohnung in der Innenstadt.

**Kaufpreis**  
119.000 €

 25 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 1  
Zimmer

 1994  
Baujahr

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	119.000 €
	Mieteinnahmen (Soll)	4.368 €
	Mieteinnahmen (Ist)	4.368 €
	Hausgeld	112,48 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,57% inkl. MwSt.	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	20082541	
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	25 m <sup>2</sup>
	Zimmer	1
	vermietbare Fläche (ca.)	25 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Etage	0
	Anzahl Badezimmer	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Vermietet	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Standard
	Baujahr	1994

	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Nein
<b>Ausstattungsdetails</b>	Küche	Pantryküche
	Kabel/Sat-TV	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Dieses 1-Zimmer-Appartement befindet sich im Erdgeschoss eines 1994 erbauten Gebäudes und liegt in idealer Lage zur Lüneburger Innenstadt.

Es besticht durch Helligkeit und einen gut geschnittenen Grundriss. Bodentiefe Fenster spenden viel Licht und vermitteln ein großzügiges Raumgefühl.

Die Pantryküche mit 2 Herdplatten ist in den Wohnraum integriert und von hier haben Sie auch Zugang auf die sonnige Terrasse.

Ein modernes Bad mit Dusche rundet das Raumangebot ab.

Als Abstellfläche steht ein eigener Kellerraum zur Verfügung.

Die Wohnung ist zur Zeit vermietet. Die monatlichen Mieteinnahmen betragen aktuell € 364,- zuzüglich Betriebskosten.

Im Mietvertrag wurde eine Staffelmiete vereinbart. Diese erhöht sich ab 01.07.2024 auf monatlich € 379,-.

## Ausstattung

Insgesamt ist die Immobilie durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

Wohn- und Essbereich

Pantry Küche mit 2 Herdplatten

Bad mit Waschbecken, Toilette, Dusche

Terrasse

Kellerraum

Fußbodenbeläge: Fliesen und Teppich

## 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 Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe des Lüneburger Salzmuseums. Die Innenstadt ist mit den anliegenden Nahverkehrsmitteln oder fußläufig bequem zu erreichen. Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Nach Hamburg gelangen Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto in ca. 35 Minuten.

## Sonstiges

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

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

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

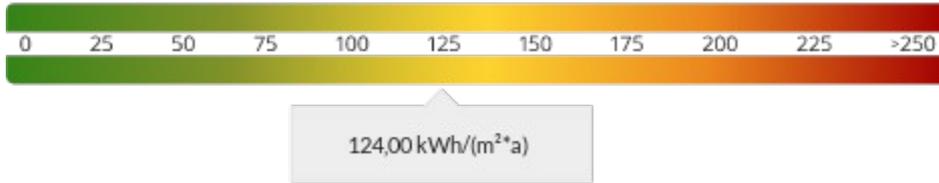
Der Erwerb und Verkauf von Immobilien erfordert die Expertise erfahrener Makler. Mit Dybeck Immobilien steht Ihnen in Lüneburg und Umgebung ein sachkundiger, diskreter und objektiver Immobilienmakler zur Seite, der sowohl Verkäufer als auch Käufer von den ersten Überlegungen bis zum Abschluss eines Kaufvertrags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

Uns ist bewusst, dass ein Immobilienverkauf oft eine 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 Sie einen Termin mit uns oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen.

Sollte die Immobilie für Sie nicht passen, sehen Sie sich gern unsere anderen Angebote unter dem Link <https://www.dybeck.de/angebote> an.

## Energieverbrauchsausweis



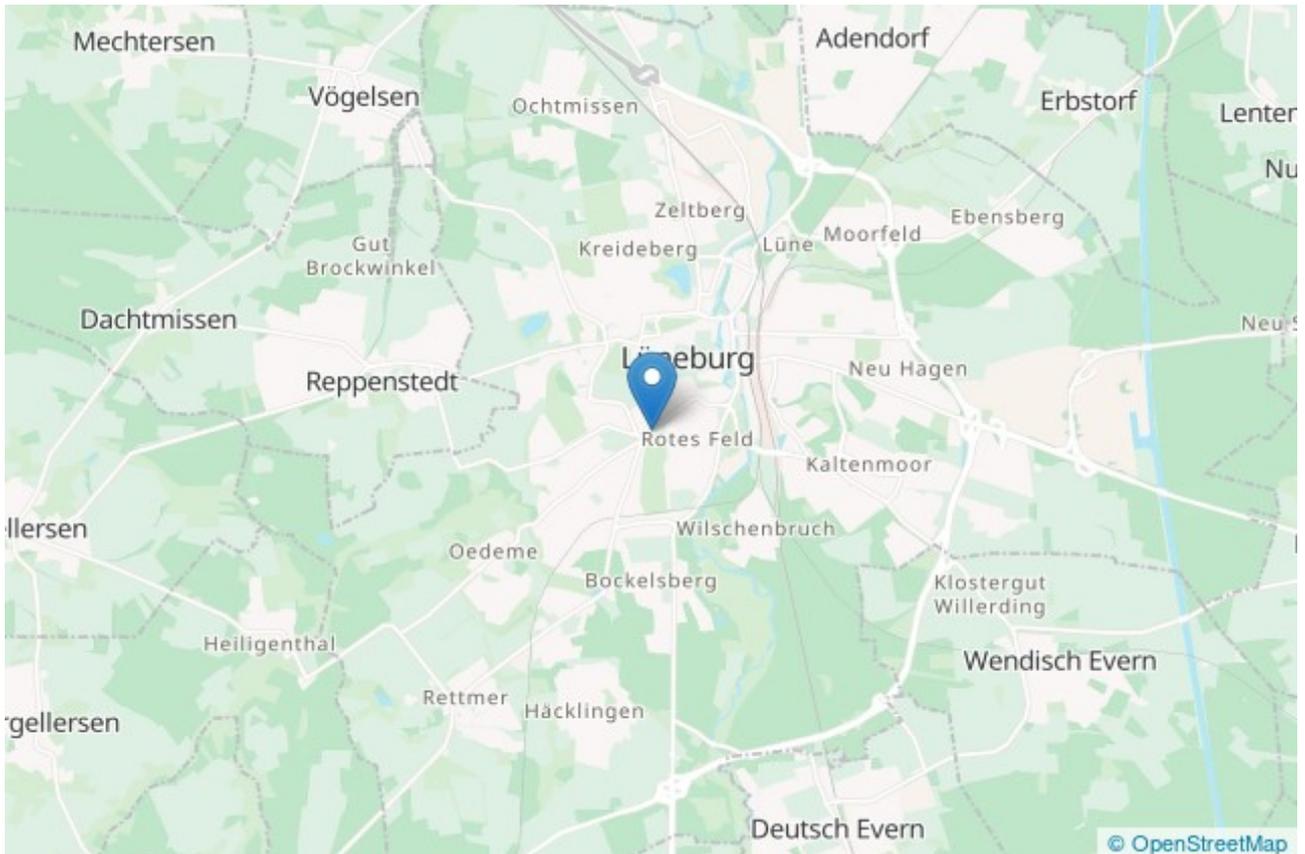
<b>Endenergieverbrauch</b>	124 kWh/(m²*a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	GAS
<b>Baujahr (Energieausweis)</b>	2007
<b>Energieeffizienzklasse</b>	D
<b>Gültig bis</b>	08.02.2028

## Ihr Ansprechpartner

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

## Lage und Umgebung

21335 Lüneburg - Landkreis Lüneburg





Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hauseingang



Hausansicht



Terrassenseite



Hausansicht



Schlaf-Wohnzimmer



Schlaf-Wohnzimmer



Pantry



Badezimmer

