



Immobilienexposé
Vermietete Neubauwohnung in beliebter Lage.

Objekt-Nr.:
20082562



Wohnung zum Kauf

Vermietete Neubauwohnung in beliebter Lage.

Kaufpreis
529.000 €

 **81,59 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **3**
Zimmer

 **2022**
Baujahr

 **1**
Schlafzimmer

 **1**
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	529.000 €
	Mieteinnahmen (Soll)	15.480 €
	Mieteinnahmen (Ist)	15.480 €
	Hausgeld	240 €
Käuferprovision zzgl. USt.	3,57% inkl. MwSt.	

Die Immobilie

Objekt-Nr	20082562	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis	10.000 €
	Stellplätze	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	81,59 m ²
	Zimmer	3
	vermietbare Fläche (ca.)	81,59 m ²
	Balkon/Terrasse Fläche (ca.)	3,57 m ²
Räume und Flure	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1

Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Absprache
Zustand und Bauart	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	2022
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche
	Fahrstuhl	Personen
	Kabel/Sat-TV	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung,

Beschreibung

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

Die dezentrale Be- und Entlüftungsanlage sorgt im Zusammenspiel mit der Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima. Die energieeffiziente Bauweise garantiert Ihnen niedrigen Energieverbrauch und schont somit das Klima.

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in der 1. Etage und bietet durch die großen Fensterflächen ein sonniges Wohngefühl.

Es erwartet Sie ein großzügiger offener Wohnbereich mit viel Tageslicht und Zugang zum Balkon mit Südausrichtung. Der offene Küchenbereich wird mit einer hellen modernen Einbauküche sowie mit hochwertigen Geräten ausgestattet (Kühlschrank, Edelstahl Einbauherd, Ceran-Kochfeld, Geschirrspüler, Dunstabzugshaube) .

Praktischen Komfort bietet der angrenzende Abstell - und Hauswirtschaftsraum.

Das Raumkonzept bietet darüber hinaus ein Schlafzimmer sowie einen weiteren vielseitig nutzbaren Raum.

Im großzügigen Badezimmer finden Sie einen Doppelwaschtisch sowie eine Badewanne mit integrierter Dusche.

Das Raumangebot wird durch ein Gäste WC-abgerundet.

Als Fußbodenbelag wählten die Eigentümer einen hochwertigen Design-Belag in Holzoptik, der den Räumen ein warmes Wohngefühl verleiht.

Als Abstellfläche gehört zudem ein eigener Kellerraum zur Wohnung. Für Ihr Fahrzeug steht ein Außenstellplatz zur Verfügung. Dieser ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Insgesamt bietet diese Neubauwohnung mit ihrer gelungenen Raumaufteilung und den hochwertigen Materialien einen hohen Wohnstandard und ist sowohl für die Selbstnutzung, als auch für Kapitalanleger geeignet.

Die Immobilie ist zur Zeit vermietet. Die monatlichen Mieteinnahmen betragen aktuell € 1.290,- zuzüglich Betriebskosten.

Das aktuelle Hausgeld beträgt 240,00 € monatlich.

Ausstattung

Diese exklusive Wohnung ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

Offener Wohn- und Essbereich
Einbauküche mit modernen Geräten
Schlafzimmer
Vielseitig nutzbarer weiterer Raum
Tageslichtbad mit Duschwanne und zwei Waschbecken
Balkon mit Südausrichtung
Böden: Fliesen und Designer Böden

Besondere Details - Technische Ausstattung:

Massive Bauweise
Abstellraum im Keller
Dreifachverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
Gegensprechanlage mit Kameraüberwachung
Fußbodenheizung
Be- und Entlüftungsanlage
Personenaufzug

Außenstellplatz: 10.000 € Kaufpreis

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 Kindergarten 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 in der Erstellung.

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.

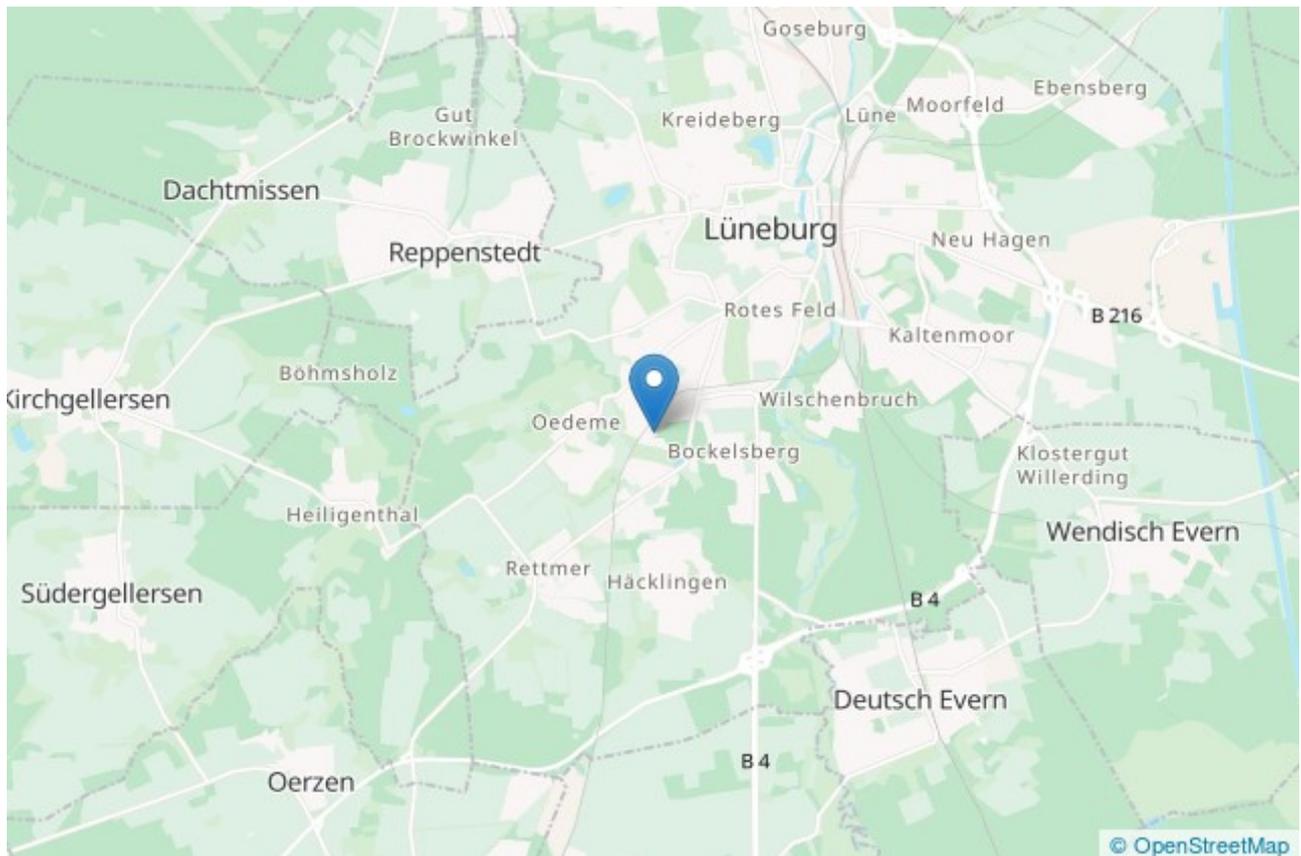
Wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen.

Ihr Ansprechpartner

Name	Monika Döring
Telefon	0172 4508371
Ort	21337 Lüneburg
E-Mail	office@dybeck.de

Lage und Umgebung

21335 Lüneburg - Landkreis Lüneburg





Wohnbereich



Außenansicht



Außenansicht



Südbalkon



Küche



Küche



Großzügige Räume



Sonne pur



Schlafzimmer



Badezimmer



Arbeitszimmer



Gäste WC



Außenansicht

