



Immobilienexposé
**Moderne Erdgeschosswohnung in beliebter
Wohnlage Lüneburgs.**

Objekt-Nr.:
20082633



Wohnung zur Miete

Moderne Erdgeschosswohnung in beliebter Wohnlage Lüneburgs.

Kaltmiete
1.200 €

 98,53 m²
Wohnfläche (ca.)

 3
Zimmer

 2019
Baujahr

 2
Schlafzimmer

 1
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaltmiete	1.200 €
	Nebenkosten	270 €
	Heizkosten	in Nebenkosten enthalten
	Warmmiete	1.470 €

Die Immobilie

Objekt-Nr 20082633

Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzmiete (Carport)	50 €
	Carportplätze	1

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	98,53 m ²
	Zimmer	3
	Balkon/Terrasse Fläche (ca.)	19,26 m ²

Räume und Flure	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Terrassen	1

Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
Zustand und Bauart	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	2019
	Zustand	neuwertig
	Unterkellert	Nein
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche
	Kabel/Sat-TV	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung,

Beschreibung

Direkt am Landschaftsschutzgebiet Heidberg in der Nähe zum Hasenburger Mühlenbach wurde in Lüneburger Toplage diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung 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 Mietwohnung befindet sich im Erdgeschoss und bietet durch die großen Fensterflächen ein sonniges Wohngefühl.

Es erwartet Sie ein großzügiger offener Wohnbereich mit viel Tageslicht und Zugang zur

überdachten Terrasse. Der offene Küchenbereich mit Tresen verfügt über eine top-moderne Ausstattung mit hochwertigen Geräten (Kühlschrank, Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler)

Praktischen Komfort bietet der angrenzende Abstellraum, der auch ideal als Speisekammer genutzt werden kann.

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

Das moderne Bad überzeugt durch moderne Sanitärobjekte, eine großzügige bodengleiche Dusche mit Glaswand sowie die Designhandtuchheizung.

Das Raumangebot wird durch ein Gäste WC-abgerundet.

Als Abstellfläche gehört zudem ein Abstellraum neben der Terrasse zur Wohnung. Für Ihr Fahrzeug steht ein Carport-Platz mit Wallbox zur Verfügung (50,00 €).

Es wird eine Staffelmiete vereinbart (alle 2 Jahre eine Erhöhung der Kaltmiete um 5%).

Ausstattung

Diese exklusive Wohnung ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

Offener Wohn- und Essbereich

Einbauküche mit modernen Geräten

Schlafzimmer

Vielseitig nutzbarer weiterer Raum

Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken, WC und Handtuchheizung

Terrasse überdacht

Böden: Großformatfliesen

Besondere Details - Technische Ausstattung:

Massive Bauweise

Abstellraum an der Terrasse

Dreifachverglaste Kunststofffenster

Fußbodenheizung

Be- und Entlüftungsanlage

Carportplatz mit Wallbox (50,00 €)

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.

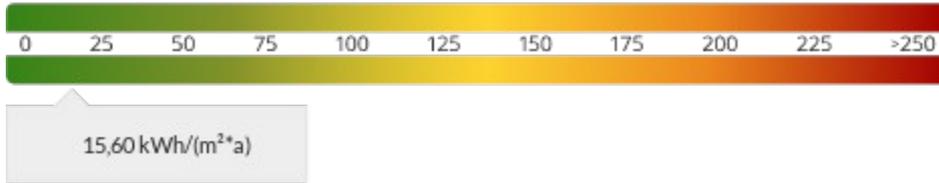
Der Erwerb und Verkauf von Immobilien erfordert die Expertise erfahrener Makler. Mit Dybeck Immobilien steht Ihnen in Lüneburg und Umgebung ein sachkundiger, diskreter und objektiver Immobilienmakler zur Seite, der sowohl Verkäufer als auch Käufer von den ersten Überlegungen bis zum Abschluss eines Kaufvertrags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

Energiebedarfsausweis



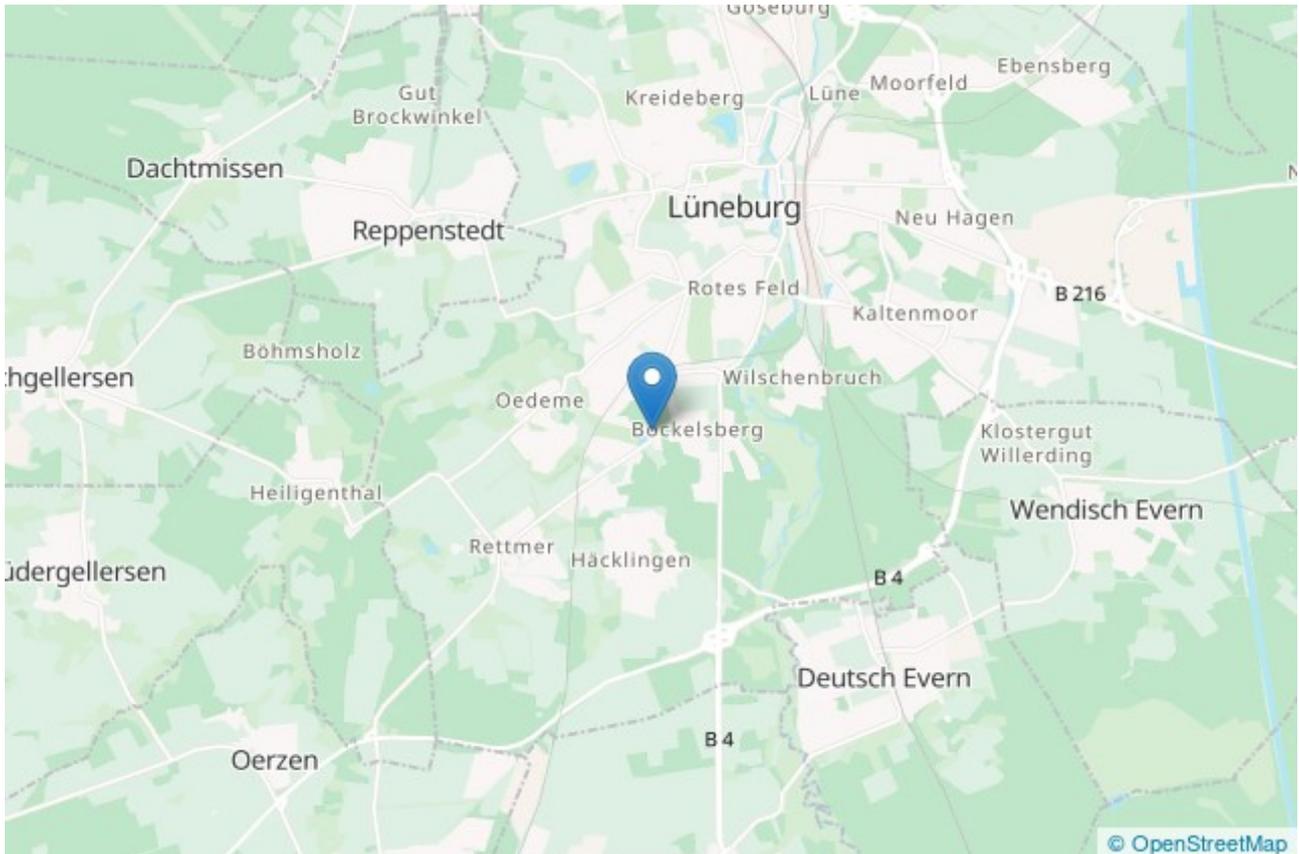
Endenergiebedarf	15,60 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	A+
Gültig bis	02.02.2030

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





Wohnbereich





Außenansicht



Straßenansicht



Eingang



Carport



Terrasse



Ihr Sonnenplatz



Offenes Wohnen



Großzügigkeit



Küche



Küche



Zimmer



Zimmer



Modernes Gäste-WC



Bad



Bad mit Dusche