



**Immobilien-Exposé**

**Helle 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon  
und Stellplatz in ruhiger Umgebung**

**Objekt-Nr.:**  
**20082936**

## Wohnung zum Kauf

in 21335 Lüneburg - Landkreis Lüneburg



## Details

Hausgeld

**500 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**3,57 % inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**93 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Kategorie

**Standard**

Etage

**2**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**3**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Baujahr

**1997**

Stellplatzmiete

**0 €**

Stellplätze

**1**

Zustand

**modernisiert**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Diese ansprechende 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in attraktiver Lage von Lüneburg. Die im Jahr 1997 errichtete Immobilie überzeugt auf ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine solide Ausstattungsqualität. Sie liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur aus und spricht sowohl Pendler als auch Eigennutzer an.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Kürzlich wurde ein neuer und hochwertiger Fußboden in Eichenoptik verlegt, während Küche und Badezimmer mit hellen Fliesen ausgestattet sind. Ebenfalls wurden alle Innentüren ausgetauscht und das Badezimmer wurde mit einer neuen Duschkabine sowie neuen Armaturen ausgestattet. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Ergänzend steht ein eigener Kellerraum zur Verfügung, ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradkeller und Wäscheraum. Ein Pkw-Stellplatz ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

Die Aufteilung der Immobilie erfolgt nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und ist durch eine entsprechende Teilungserklärung geregelt. Das monatliche Hausgeld beläuft sich derzeit auf 500,00 €, wovon etwa 400 € umlagefähig sind. Von den rund 100 € nicht umlagefähigen Kosten entfallen ca. 72 € auf die Erhaltungsrücklage.

Die Höhe der umlagefähigen Kosten ist durch das überdurchschnittliche Heizverhalten des letzten Mieters begründet.

Wenn Sie sich ein persönliches Bild machen möchten, sprechen Sie uns gerne an - Wir freuen uns auf Ihren Besichtigungswunsch.

## **Ausstattung**

Die hier angebotene Wohnung ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

### 2. Obergeschoss

Flur

Zimmer I

Zimmer II

Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss und Fenster

Zimmer III

Abstellraum

Küche mit Fenster

Wohn-Esszimmer mit Zugang zum Balkon

Bodenbelag:

Laminat in Eichenoptik in Wohnräumen

Fliesen in Küche und Bad

1 Kellerraum

1 Außenstellplatz

Gemeinschaftlich nutzbare Räume für Waschen, Trocknen sowie Fahrradabstellraum

## Sonstiges

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

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.

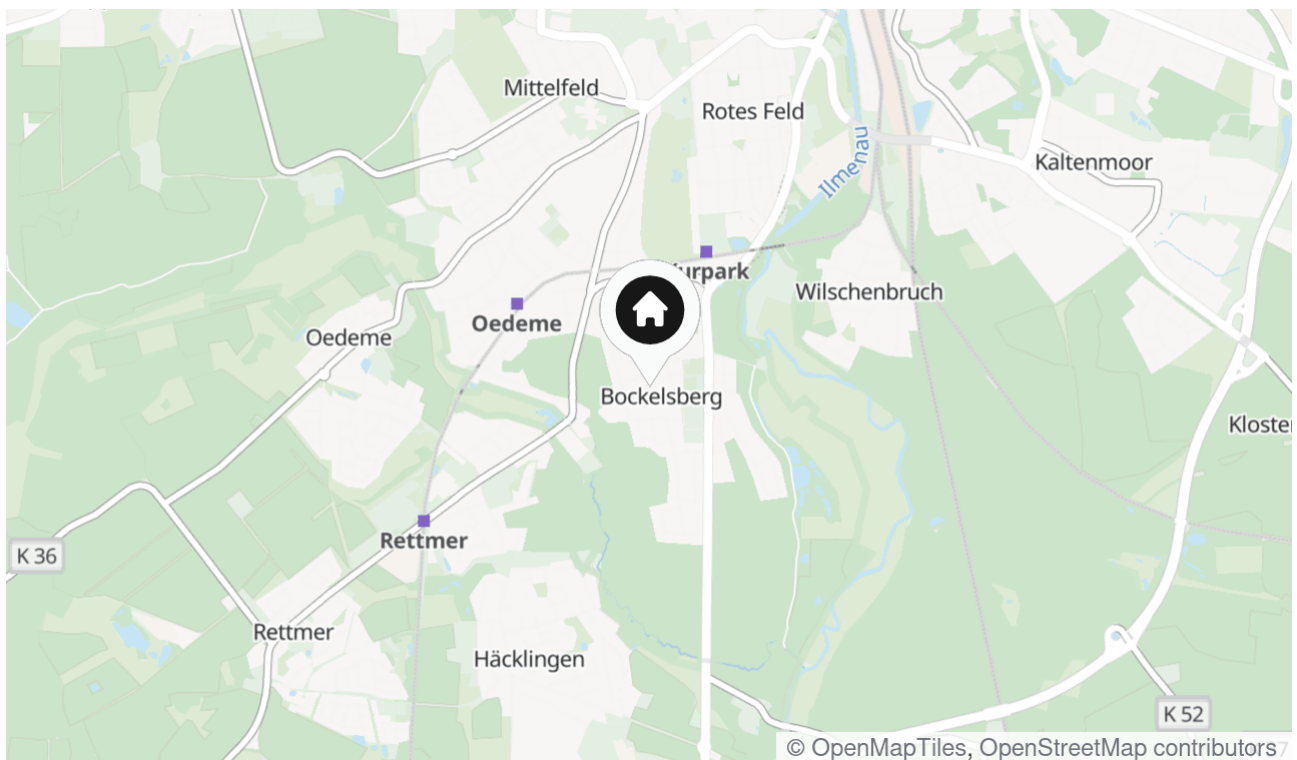
Sollte die Immobilie für Sie nicht passen, sehen Sie sich gern unsere anderen Angebote unter dem Link <https://www.dybeck.de/angebote> an.

## Lage & Umgebung

21335 Lüneburg - Landkreis Lüneburg

Die Hansestadt Lüneburg liegt im nordöstlichen Niedersachsen am Rand der nach ihr benannten Lüneburger Heide, südlich von Hamburg. Sie wird von dem Fluss Ilmenau durchquert. 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.

Die zum Verkauf angebotene Wohnung befindet sich in verkehrsberuhigter Wohnlage von Lüneburg und besticht durch ihre unmittelbare Nähe zur renommierten Leuphana Universität. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Kindergärten, Schulen, Friseure und Arztpraxen sind ebenso in wenigen Minuten erreichbar. Die umliegenden Grün- und Parkanlagen laden zum Verweilen und entspannenden Spaziergängen ein. Die Innenstadt ist zudem bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln im Minutentakt erreichbar. Mit der B209 und die A39 sind Autobahnen und Bundesstraßen schnell erreichbar und bieten gute Verbindungen in die umliegenden Städte und Regionen. Die Umgebung ist fahrradfreundlich gestaltet und es gibt gut ausgebaute Radwege, die eine sichere und angenehme Fahrt in die Innenstadt und das Umland ermöglichen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**65,10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Wesentlicher Energieträger

**BLOCK**

Gültig bis

**17.06.2028**





Hausansicht



Rückansicht



Luftbilder



Luftbilder



Flur mit integriertem Einbauschränk



Zimmer I



Bad



Bad



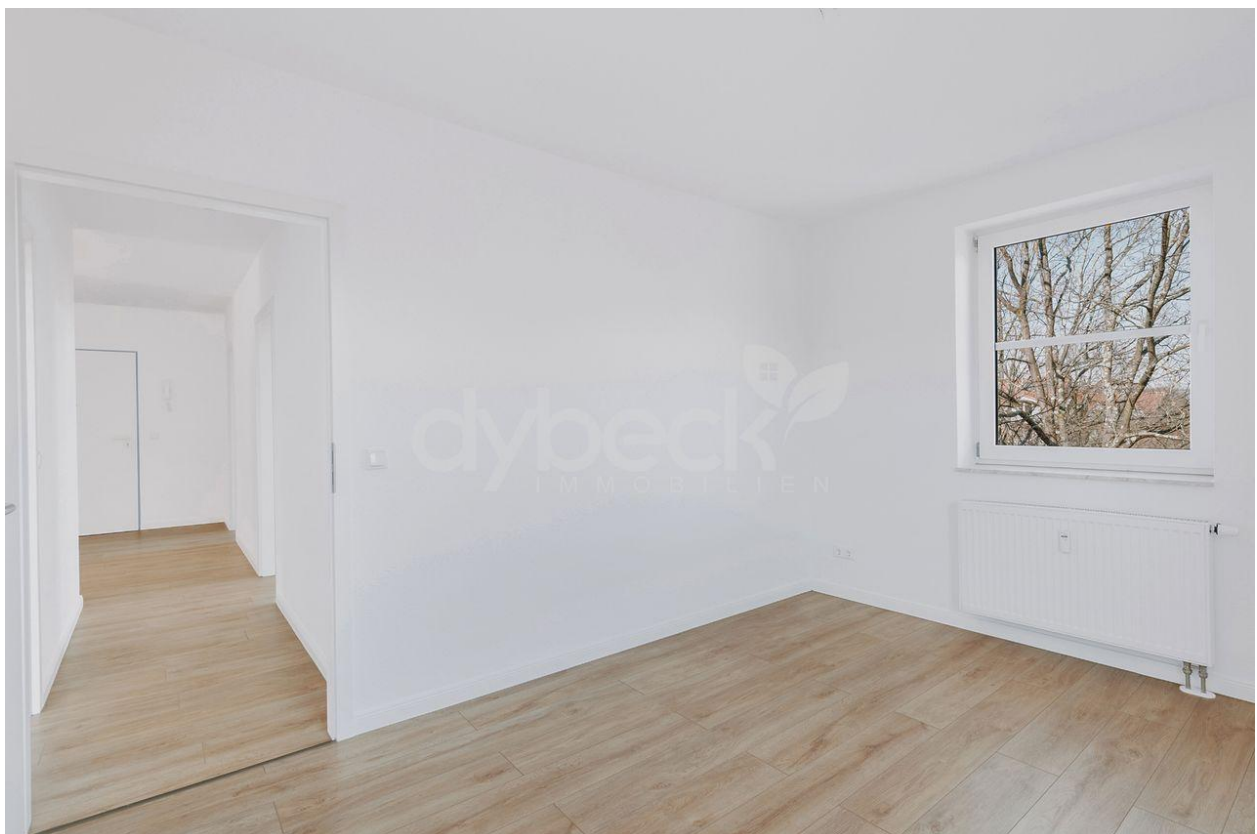
Zugang zu Wohnzimmer und Küche



Wohnzimmer



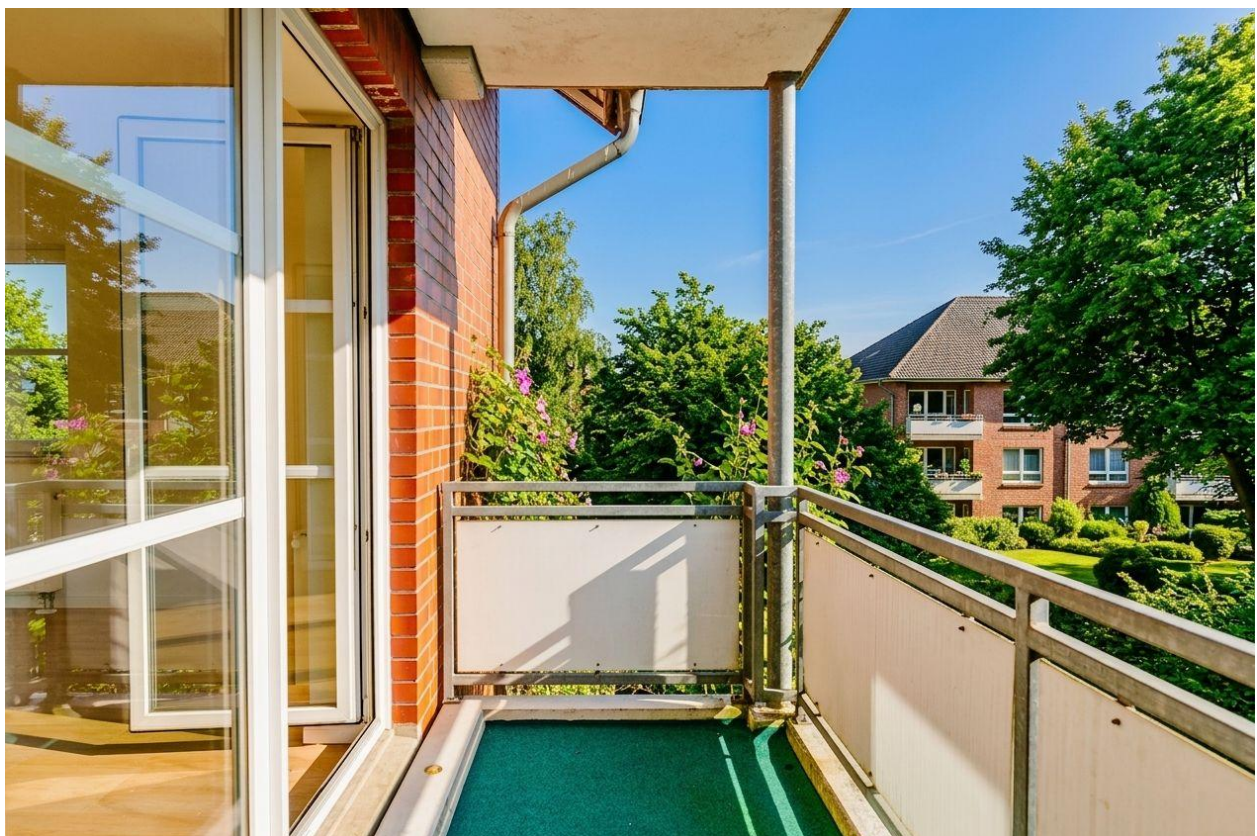
Zimmer II



Zimmer III



Zimmer III



Balkon



## Kontakt

Dorette-von-Stern-Str. 12b  
21337 Lüneburg  
Telefon: 00494131855001122  
E-Mail: office@dybeck.de

### Ihr Ansprechpartner

Frau Carla Reffo

### Impressum

[www.dybeck.de/impressum/](http://www.dybeck.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.dybeck.de](http://www.dybeck.de)

