



Immobilien-Exposé

**Attraktive Kapitalanlage: Schöne 3-
Zimmer-Wohnung – ideal für
Wohngemeinschaften in Innenstadt
von Lüneburg**

**Objekt-Nr.:
20082991**

Wohnung zum Kauf

in 21339 Lüneburg - Landkreis Lüneburg



Details

Mieteinnahmen (Soll)

12.000 €

Hausgeld

257,50 €

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57% inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.)

94,30 m²

Zimmer

3

vermietbare Fläche (ca.)

94,30 m²

Kategorie

Standard

Anzahl Etagen

1

Anzahl Schlafzimmer

2

Anzahl Badezimmer

1

Baujahr

1972

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Küche

Einbauküche

Beschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses in unmittelbarer Nähe zur Lüneburger Innenstadt und stellt eine interessante Investitionsmöglichkeit dar – insbesondere für die Vermietung an Wohngemeinschaften.

Die im Jahr 1972 errichtete Immobilie überzeugt auf ca. 94 m² Wohnfläche durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle Wohnräume. Dank der drei ähnlich gut geschnittenen Zimmer sowie der großzügigen Diele, die sich ideal als gemeinschaftlicher Ess- und Aufenthaltsbereich anbietet, ist die Wohnung optimal für eine WG-Nutzung geeignet und ermöglicht eine attraktive Mietrendite.

Alle drei Zimmer sind direkt von der zentralen Diele aus zugänglich, was eine klare Trennung der privaten Bereiche gewährleistet – ein wesentliches Kriterium für die erfolgreiche WG-Vermietung.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche mit Einbauküche sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss. Ein Balkon (zur Hälfte in die Wohnfläche eingerechnet) sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort und erhöht die Attraktivität für Mieter.

Ein eigener Kellerraum bietet praktischen Stauraum und rundet das Angebot ab.

Die Wohnung ist nach WEG-Recht aufgeteilt; die entsprechenden Regelungen sind in der Teilungserklärung festgehalten. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 257,50 €.

Gern stellen wir Ihnen auf Wunsch weitere Unterlagen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin, damit Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Kapitalanlage überzeugen können.

Ausstattung

Die hier angebotene Wohnung ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

- _Helle Wohnung mit gelungener Raumaufteilung
- _Zentrale Lage

1. Obergeschoss

- 1 Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer (davon eins mit Zugang zum Balkon)
- Große Diele oder Esszimmer
- Küche mit Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche und Tageslicht

Böden: Fliesen und Laminat

- 1 Kellerraum
- Gemeinschaftskeller für Fahrräder und Trockenraum
- Glasfaseranschluss

Sonstiges

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

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.

Lage & Umgebung

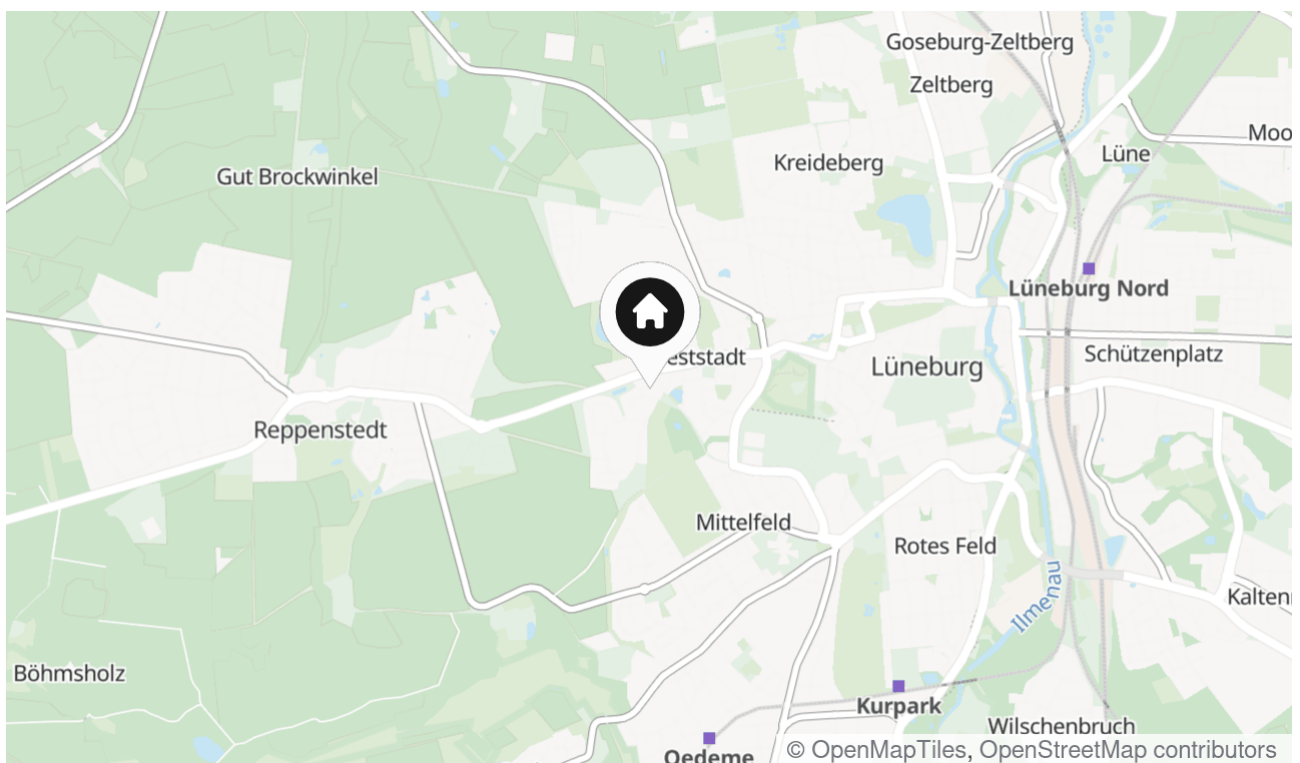
21339 Lüneburg - Landkreis Lüneburg

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 verkehrsgünstiger Wohnlage und besticht durch ihre unmittelbare Nähe zur Lüneburger Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Kindergärten, Schulen, Friseure und Arztpraxen sind ebenso in wenigen Minuten 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

98,96 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

Gas

Wesentlicher Energieträger

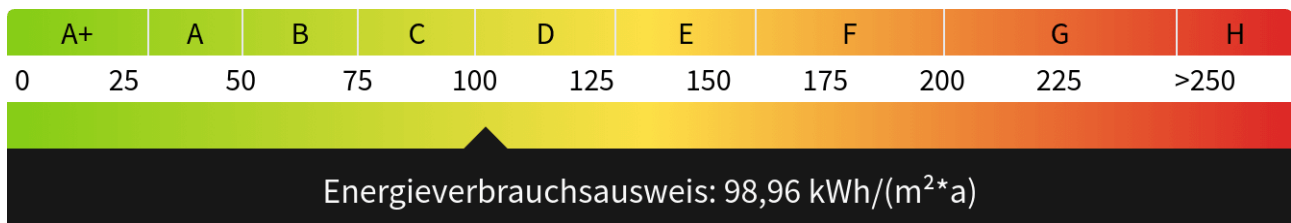
GAS

Baujahr (Energieausweis)

2012

Gültig bis

26.10.2030





Hausansicht



Hausansicht/Gartenseite



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



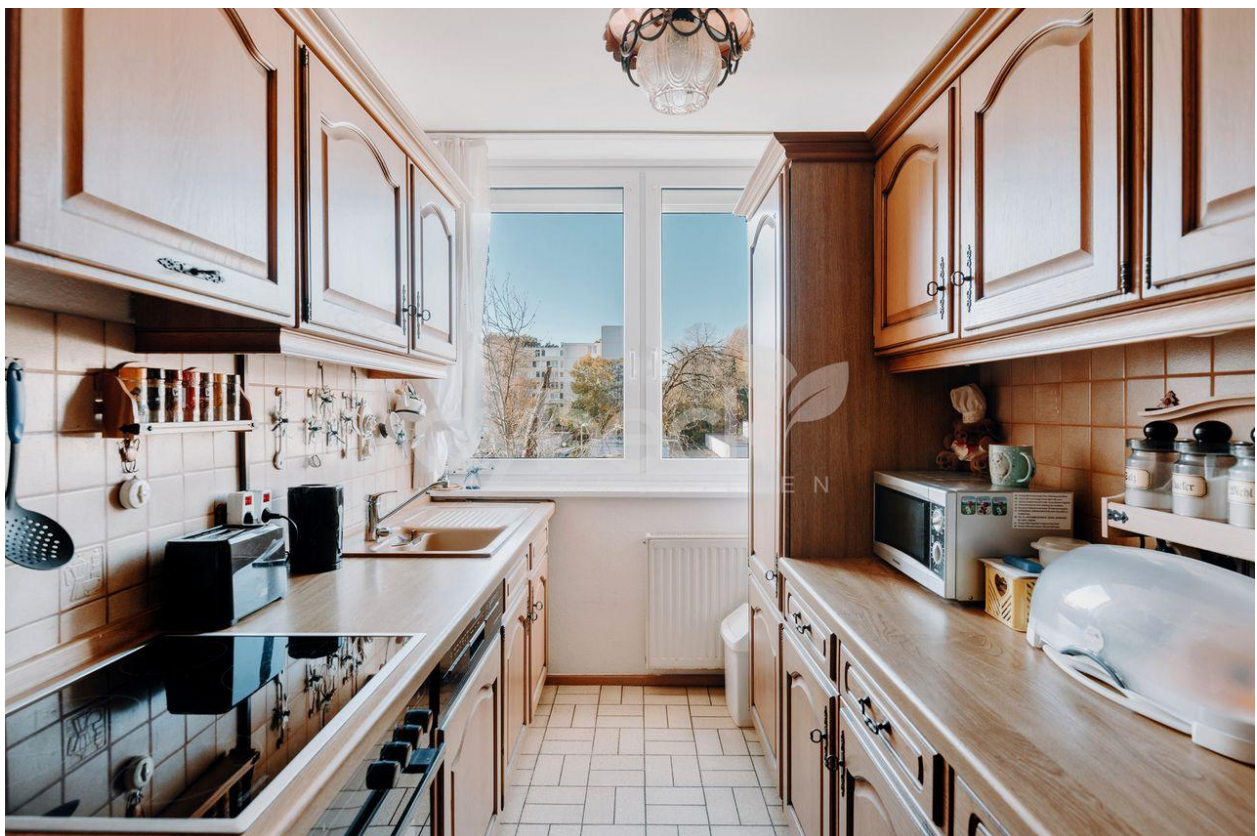
Wohnzimmer



Badezimmer



Doppelwaschtisch



Küche



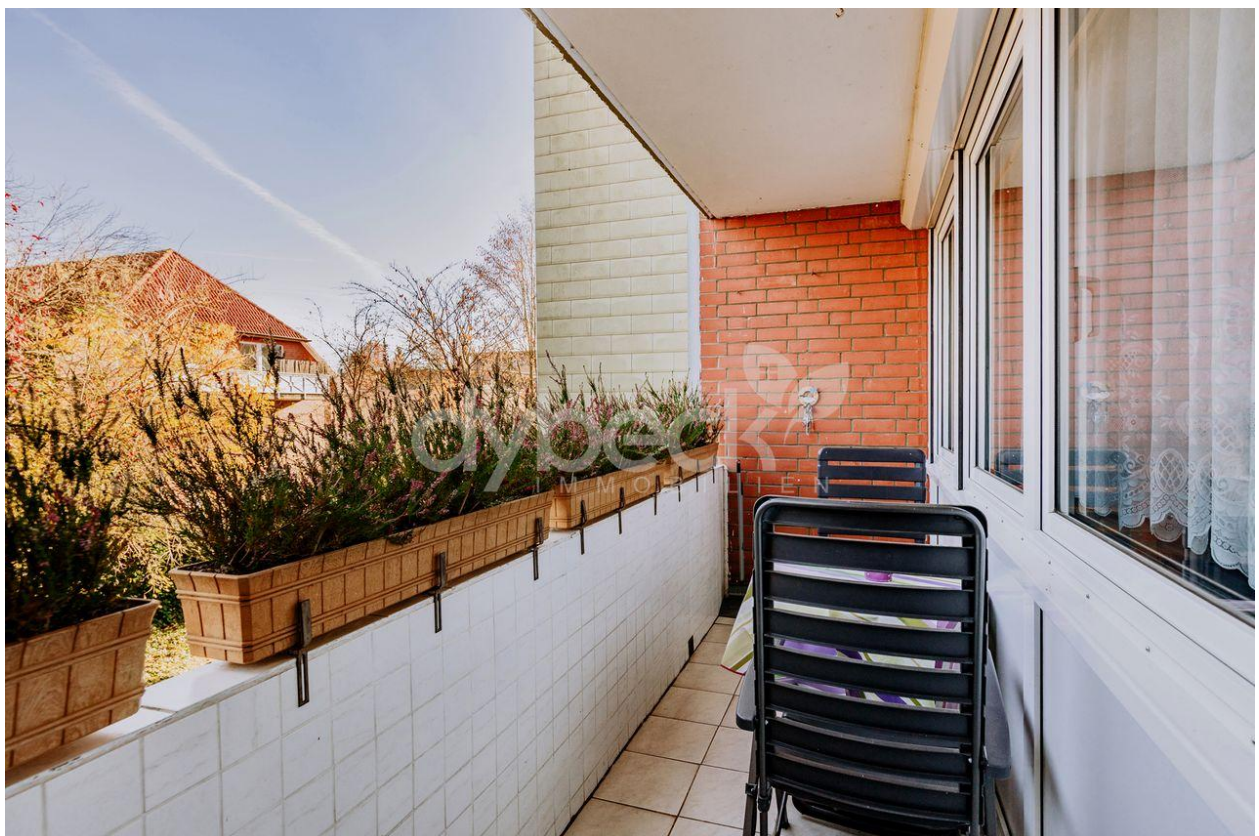
Esszimmer



Esszimmer



Esszimmer



Balkon



Laubengang

dybeck
IMMOBILIEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Bitte vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.
04131- 855 001 0

www.dybeck.de

Kontakt

Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg
Telefon: 00494131855001121
E-Mail: office@dybeck.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Judith ten Eikelder

Impressum

www.dybeck.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.dybeck.de

