

Lüneburg

Attraktive Erdgeschosswohnung mit Terrasse, Garten und eigenem Eingang

Objektnummer: 25105032



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 260.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62,2 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25105032 - 21335 Lüneburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25105032 - 21335 Lüneburg

Auf einen Blick

| | | | |
|--------------|-------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 25105032 | Kaufpreis | 260.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 62,2 m ² | Wohnung | Erdgeschosswohnung |
| Zimmer | 2 | Provision | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 1 | | |
| Badezimmer | 1 | | |
| Baujahr | 2003 | | |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz | Ausstattung | Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 25105032 - 21335 Lüneburg

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart | Etagenheizung | Energieinformationen | BEDARF |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergiebedarf | 124.42 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 18.02.2036 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2002 |

Objektnummer: 25105032 - 21335 Lüneburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25105032 - 21335 Lüneburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25105032 - 21335 Lüneburg

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

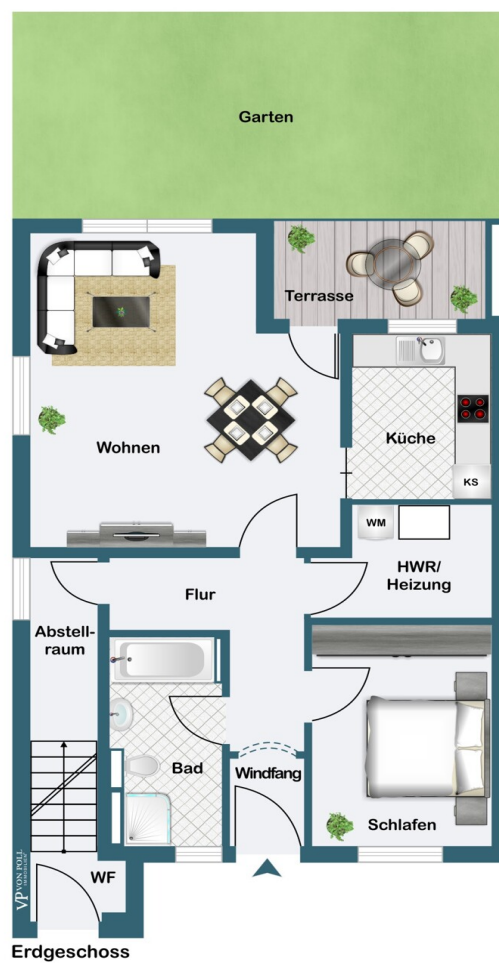
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)4131 - 70 74 92 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 25105032 - 21335 Lüneburg

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25105032 - 21335 Lüneburg

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung mit ca. 62 m² Wohnfläche überzeugt durch ihren angenehmen Haus-im-Haus-Charakter und ist sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage sofort verfügbar.

Ein eigener Eingang sorgt für Privatsphäre und ein unabhängiges Wohngefühl. Die gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung bietet einen hellen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse und dem zugehörigen Gartenanteil — ideal für entspannte Stunden im Freien. Die vorhandene Einbauküche ist funktional ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Das Tageslicht-Vollbad verfügt über ein Fenster und bietet eine komfortable Ausstattung. Besonders praktisch ist der separate Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung mit eigener Heizungsanlage sowie Anschluss für Waschmaschine und Trockner.

Zwei zugeordnete Stellplätze direkt am Haus sowie ein Gartenhaus als zusätzlicher Außenabstellraum runden dieses attraktive Angebot ab. Eine vielseitige Immobilie mit hoher Wohnqualität und sofortiger Nutzungsmöglichkeit.

Objektnummer: 25105032 - 21335 Lüneburg

Ausstattung und Details

- ca. 62 m² Wohnfläche
- frei verfügbar – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger
- gepflegter Zustand
- eigener Eingang (Haus-im-Haus-Charakter)
- 2 Zimmer
- überdachte Terrasse mit Gartenanteil
- Einbauküche
- Vollbad mit Fenster
- Hauswirtschaftsraum mit eigener Heizung
- Waschmaschinenanschluss
- zwei Stellplätze
- Gartenhaus als Abstellraum

Objektnummer: 25105032 - 21335 Lüneburg

Alles zum Standort

Der Lüneburger Stadtteil Rettmer zählt zu den gefragten Wohnlagen im Süden der Hansestadt und verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die Innenstadt. Geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, kleineren Wohnanlagen und viel Grün bietet Rettmer eine angenehme, gewachsene Wohnatmosphäre mit hohem Erholungswert.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre unmittelbare Nähe zu weitläufigen Wiesen, Feldern und Waldgebieten aus, die zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten einladen. Gleichzeitig ist die Lüneburger Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturellen Angeboten in wenigen Minuten erreichbar.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung oder sind schnell erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgt für zusätzliche Mobilität, während die nahegelegenen Bundesstraßen eine zügige Verbindung in Richtung Hamburg und Umland ermöglichen.

Rettmer vereint damit die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfeldes im Grünen mit der Infrastruktur und Lebensqualität der attraktiven Universitätsstadt Lüneburg — ideal für Familien, Berufspendler und alle, die stadtnah und dennoch entspannt wohnen möchten.

Objektnummer: 25105032 - 21335 Lüneburg

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25105032 - 21335 Lüneburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

E-Mail: lueneburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com