

Lüneburg

Einziehen oder Vermieten - Charmante Dachgeschosswohnung mit offenem Wohnkonzept

Objektnummer: 26105012



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 315.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80,42 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26105012 - 21335 Lüneburg

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26105012 - 21335 Lüneburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26105012	Kaufpreis	315.000 EUR
Wohnfläche	ca. 80,42 m²	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1997	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26105012 - 21335 Lüneburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	80.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.06.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26105012 - 21335 Lüneburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26105012 - 21335 Lüneburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26105012 - 21335 Lüneburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26105012 - 21335 Lüneburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26105012 - 21335 Lüneburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26105012 - 21335 Lüneburg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

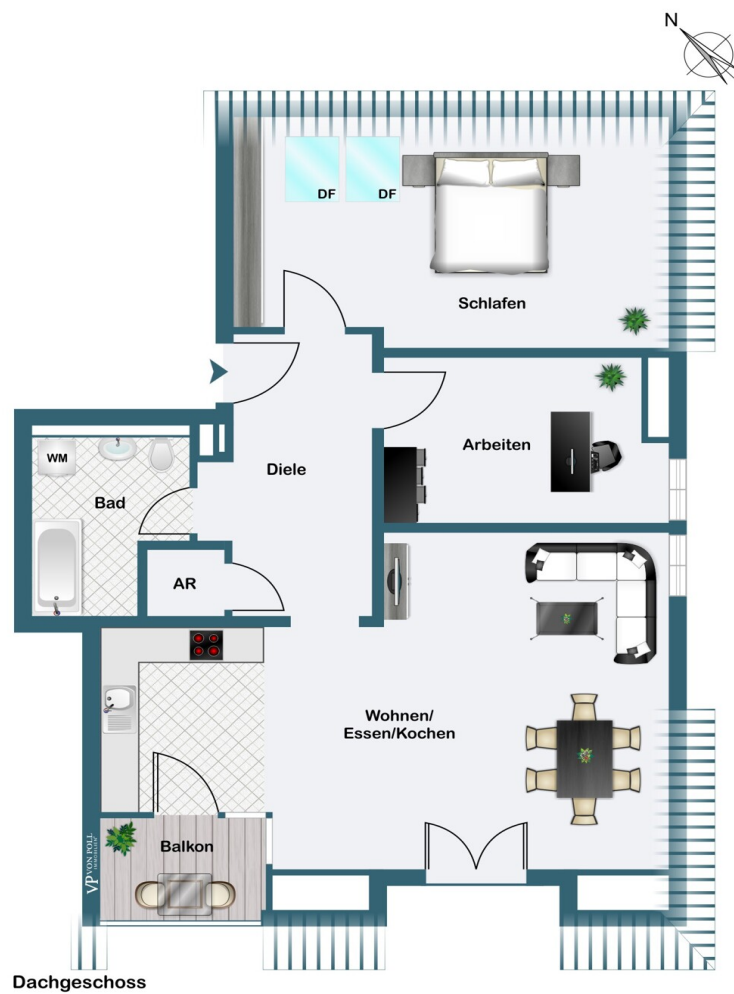
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

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

www.von-poll.com

Objektnummer: 26105012 - 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: 26105012 - 21335 Lüneburg

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung überzeugt durch eine attraktive Raumaufteilung, helle Wohnräume und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – die bezugsfreie Wohnung bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Wohnkonzepte.

Auf ca. 80 m² Wohnfläche erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer. Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und vorhandener Einbauküche. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Loggia, die mit einem schönen Ausblick zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Ein Kabel- und Glasfaseranschluss sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort und optimale Voraussetzungen für Homeoffice und Unterhaltung.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie einen PKW-Stellplatz. Die Wohnung ist bezugsfrei und kann sowohl kurzfristig selbst genutzt als auch neu vermietet werden.

Eine attraktive Wohnung mit guter Raumaufteilung, angenehmem Wohnkomfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ideal für alle, die ein sofort verfügbares Zuhause oder eine interessante Kapitalanlage suchen.

Objektnummer: 26105012 - 21335 Lüneburg

Ausstattung und Details

ca. 80 m² Wohnfläche

Dachgeschoss

3 Zimmer

großzügiges Wohn- und Esszimmer

offene Küche mit Einbauküche

Loggia mit schönem Ausblick

Schlafzimmer

Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer

Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss

Kabel- und Glasfaseranschluss

Kellerraum

PKW-Stellplatz

bezugsfrei

geeignet für Eigennutzer und Kapitalanleger

Hausgeld: EUR 272,00 monatlich

Objektnummer: 26105012 - 21335 Lüneburg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten Lüneburger Stadtteil Oedeme, einer der gefragtesten Wohnlagen der Hansestadt. Oedeme verbindet ein ruhiges, grünes Wohnumfeld mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen in die Innenstadt.

Der Stadtteil zeichnet sich durch eine gepflegte Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, modernen Wohnanlagen und großzügigen Grünflächen aus. Familien schätzen insbesondere die hohe Lebensqualität, die gute Nachbarschaft sowie das umfangreiche Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Kindergärten, Schulen und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleister befinden sich im Stadtteil oder in den angrenzenden Bereichen. Das nahegelegene Einkaufszentrum sowie die Lüneburger Innenstadt bieten darüber hinaus ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kulturellen Einrichtungen.

Für Erholung und Freizeit stehen zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen zur Verfügung. Die naturnahe Umgebung mit dem angrenzenden Hasenburger Wald und den weitläufigen Landschaftsräumen rund um Lüneburg lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die historische Lüneburger Altstadt ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad, dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Über die nahegelegene Bundesstraße B209 sowie die A39 bestehen gute Verbindungen nach Hamburg, Winsen (Luhe), Uelzen und in die gesamte Metropolregion Hamburg. Der Bahnhof Lüneburg mit regelmäßigen Zugverbindungen nach Hamburg, Hannover und Bremen ist ebenfalls schnell erreichbar.

Oedeme zählt seit Jahren zu den begehrtesten Wohnstandorten in Lüneburg und überzeugt durch die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und einer hohen Wohn- und Lebensqualität. Ideal für Familien, Berufspendler und alle, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

Objektnummer: 26105012 - 21335 Lüneburg

Sonstige Angaben

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: 26105012 - 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