

Lüneburg

# Attraktive Erdgeschosswohnung mit Terrasse, Garten und eigenem Eingang

*Property ID: 25105032*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 260.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 62,2 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 25105032 - 21335 Lüneburg**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25105032 - 21335 Lüneburg

## At a glance

Property ID	25105032	Purchase Price	260.000 EUR
Living Space	ca. 62,2 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	2003	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	2 x Outdoor parking space	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25105032 - 21335 Lüneburg

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	124.42 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.02.2036	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 25105032 - 21335 Lüneburg

## The property



Property ID: 25105032 - 21335 Lüneburg

## The property



Property ID: 25105032 - 21335 Lüneburg

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

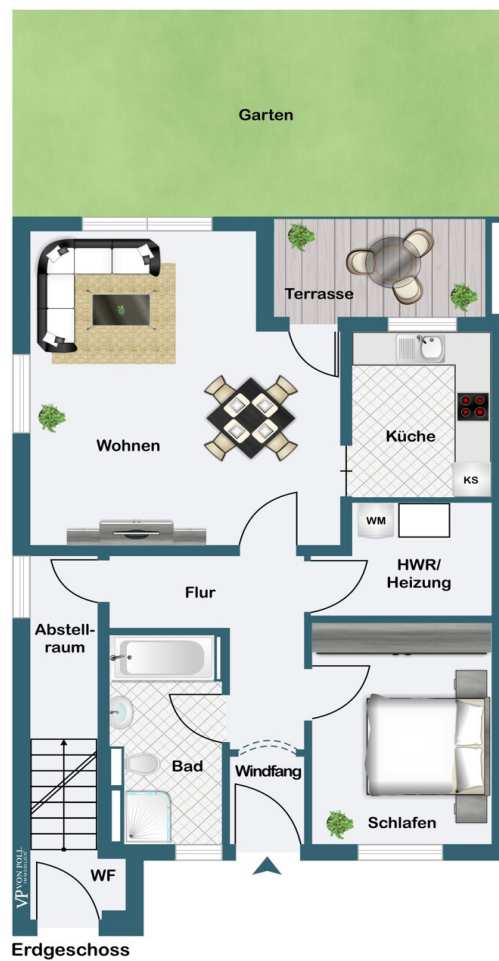
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

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

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25105032 - 21335 Lüneburg

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25105032 - 21335 Lüneburg**

## A first impression

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung mit ca. 62 m<sup>2</sup> 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.

**Property ID: 25105032 - 21335 Lüneburg**

## Details of amenities

- ca. 62 m<sup>2</sup> 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

**Property ID: 25105032 - 21335 Lüneburg**

## All about the location

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.

**Property ID: 25105032 - 21335 Lüneburg**

## Other information

**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.

**Property ID: 25105032 - 21335 Lüneburg**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

E-Mail: [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)