

Lüneburg

Charmante Maisonette-Wohnung in ruhiger Lage

Número de propiedad: 25105031



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 265.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 86,71 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25105031 - 21335 Lüneburg

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25105031 - 21335 Lüneburg

De un vistazo

Número de propiedad	25105031
Superficie habitable	ca. 86,71 m ²
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	2003
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	265.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25105031 - 21335 Lüneburg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	124.42 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	18.02.2036	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2002

Número de propiedad: 25105031 - 21335 Lüneburg

La propiedad



Número de propiedad: 25105031 - 21335 Lüneburg

La propiedad



Número de propiedad: 25105031 - 21335 Lüneburg

La propiedad



Número de propiedad: 25105031 - 21335 Lüneburg

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

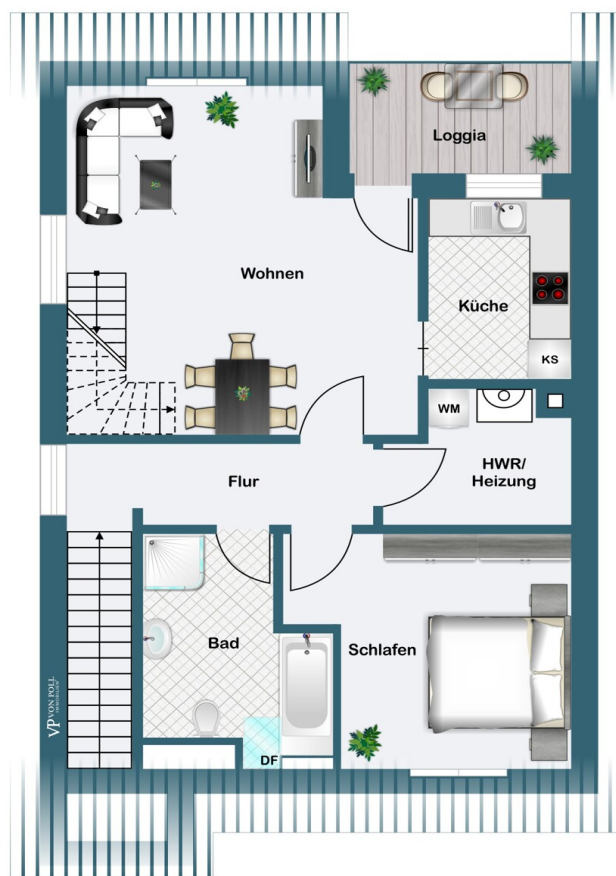
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

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

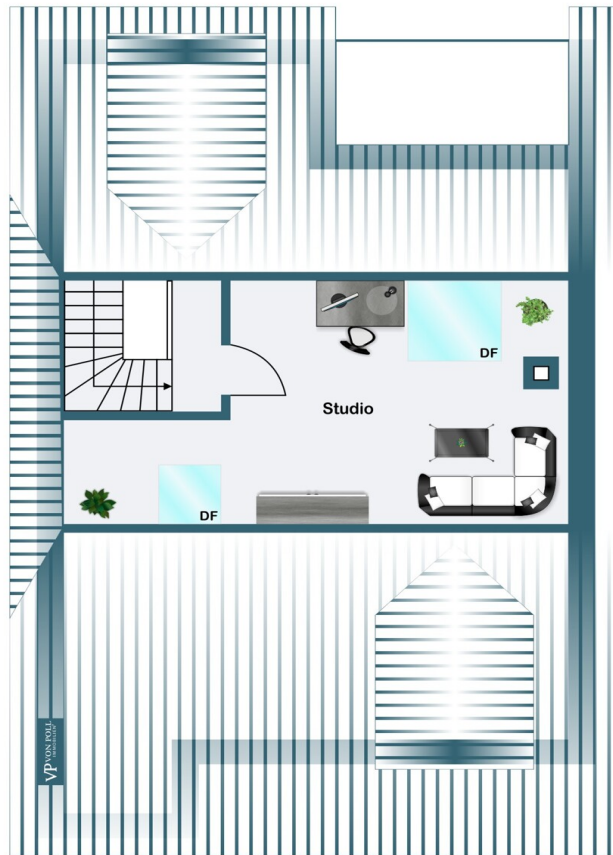
www.von-poll.com

Número de propiedad: 25105031 - 21335 Lüneburg

Planos de planta



Dachgeschoss



Dachstudio

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25105031 - 21335 Lüneburg

Una primera impresión

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung mit ca. 87 m² Wohnfläche überzeugt durch ihren besonderen Haus-im-Haus-Charakter und ist aktuell zuverlässig vermietet — ideal für Kapitalanleger.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet drei gut geschnittene Zimmer, darunter ein großzügiges Studio im oberen Bereich. Ein eigener Eingang sorgt für Privatsphäre und unterstreicht das angenehme Wohngefühl. Der helle Wohnbereich wird durch eine Loggia ergänzt, die zusätzlichen Freiraum im Außenbereich schafft.

Die Ausstattung umfasst eine Einbauküche sowie ein Vollbad mit Fenster. Praktisch und selten zugleich: Ein separater Hauswirtschaftsraum mit eigener Heizungsanlage und Waschmaschinenanschluss befindet sich innerhalb der Wohnung. Ergänzt wird das Angebot durch ein Gartenhaus als Außenabstellraum.

Zwei zugeordnete Stellplätze runden dieses attraktive Angebot ab. Eine solide Kapitalanlage mit besonderem Wohnkonzept und langfristiger Perspektive.

Número de propiedad: 25105031 - 21335 Lüneburg

Detalles de los servicios

- ca. 87 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- vermietet, Nettomieteinnahme € 8.340,00 p.a.
- gepflegter Zustand
- 3 Zimmer inkl. Studio
- eigener Eingang (Haus-im-Haus-Charakter)
- Loggia
- Einbauküche
- Vollbad mit Fenster
- Hauswirtschaftsraum mit eigener Heizung
- Waschmaschinenanschluss
- Gartenhaus als Außenabstellraum
- zwei Stellplätze

Número de propiedad: 25105031 - 21335 Lüneburg

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25105031 - 21335 Lüneburg

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25105031 - 21335 Lüneburg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

E-Mail: lueneburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com