

Lüneburg

# Einziehen oder Vermieten - Charmante Dachgeschosswohnung mit offenem Wohnkonzept

CODE DU BIEN: 26105012



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

**PRIX D'ACHAT: 315.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80,42 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26105012 - 21335 Lüneburg**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 26105012 - 21335 Lüneburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26105012</b>
Surface habitable	<b>ca. 80,42 m<sup>2</sup></b>
Pièces	<b>3</b>
Chambres à coucher	<b>2</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1997</b>
Place de stationnement	<b>1 x surface libre</b>

Prix d'achat	<b>315.000 EUR</b>
Type	<b>Attique</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Aménagement	<b>Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26105012 - 21335 Lüneburg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz naturel léger</b>	Consommation finale d'énergie	<b>80.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>11.06.2029</b>	Classement énergétique	<b>C</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1997</b>

CODE DU BIEN: 26105012 - 21335 Lüneburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26105012 - 21335 Lüneburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26105012 - 21335 Lüneburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26105012 - 21335 Lüneburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26105012 - 21335 Lüneburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26105012 - 21335 Lüneburg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

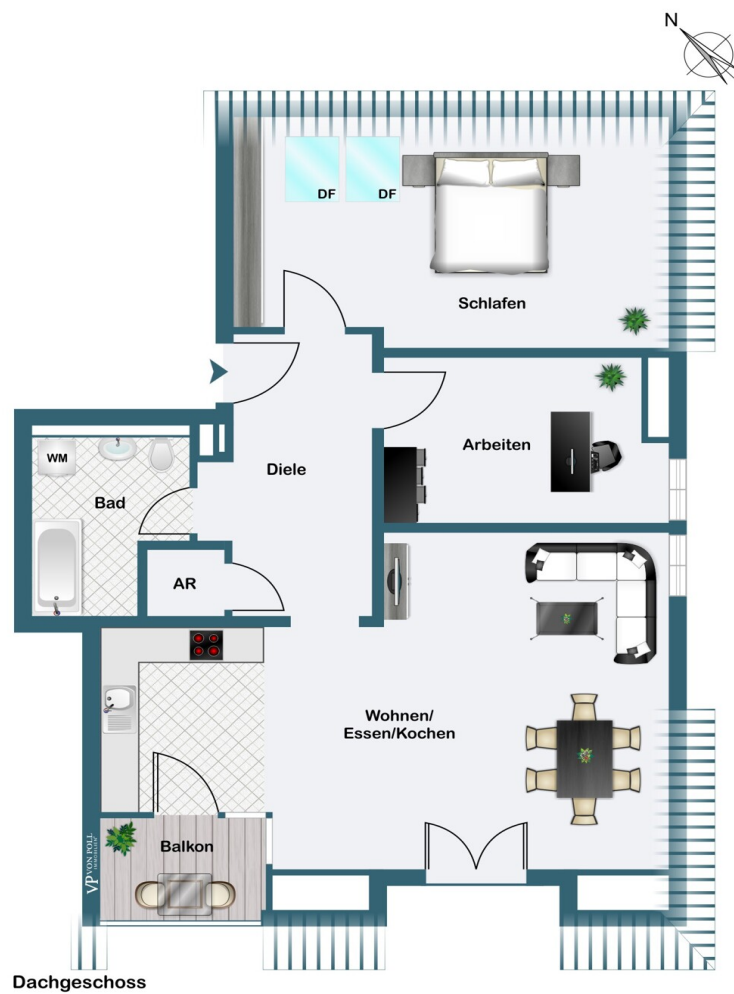
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

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

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

CODE DU BIEN: 26105012 - 21335 Lüneburg

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26105012 - 21335 Lüneburg**

## **Une première impression**

**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 m<sup>2</sup> 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.**

**CODE DU BIEN: 26105012 - 21335 Lüneburg**

## **Détails des commodités**

**ca. 80 m<sup>2</sup> 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**

**CODE DU BIEN: 26105012 - 21335 Lüneburg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26105012 - 21335 Lüneburg**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26105012 - 21335 Lüneburg**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Marco Heilenmann**

---

**Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg**

**Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0**

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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