

Lüneburg

# Charmante Maisonette-Wohnung in ruhiger Lage

**Codice oggetto: 25105031**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 265.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 86,71 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 25105031 - 21335 Lüneburg**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25105031 - 21335 Lüneburg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25105031	Prezzo d'acquisto	265.000 EUR
Superficie netta	ca. 86,71 m <sup>2</sup>	Appartamento	Maisonette
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	2003		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera		

**Codice oggetto: 25105031 - 21335 Lüneburg**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	124.42 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	18.02.2036	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 25105031 - 21335 Lüneburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25105031 - 21335 Lüneburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25105031 - 21335 Lüneburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25105031 - 21335 Lüneburg

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

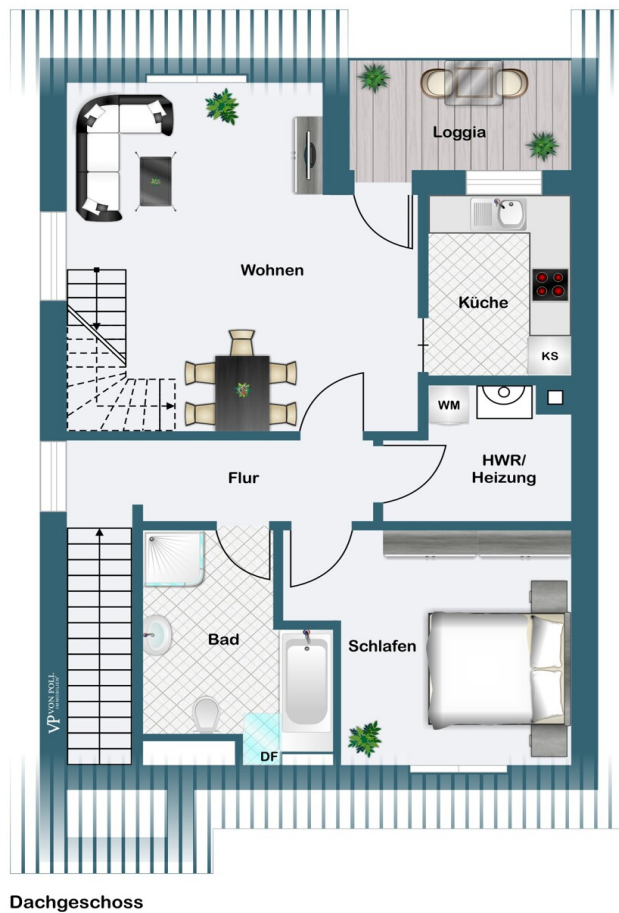
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

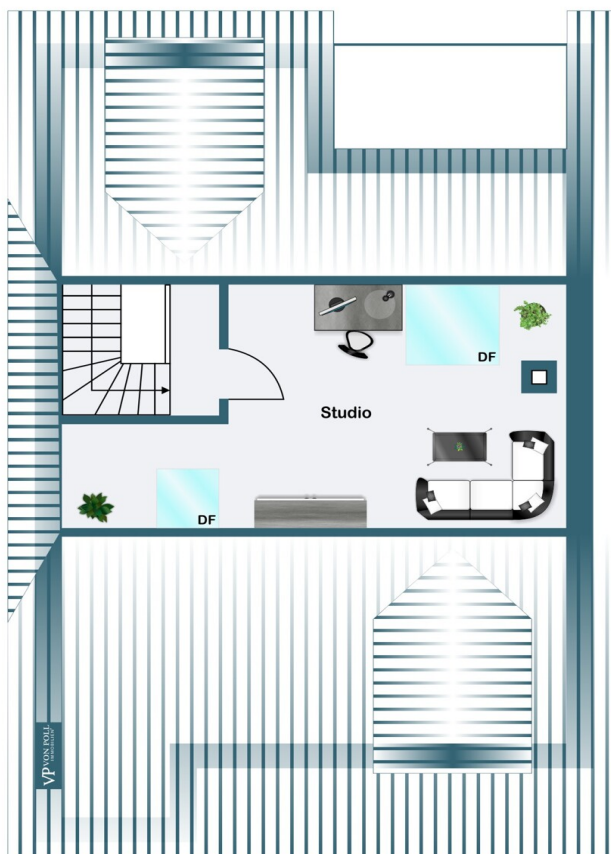
T.: +49 (0)4131 - 70 74 92 0

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

Codice oggetto: 25105031 - 21335 Lüneburg

## Planimetrie





**Dachstudio**

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25105031 - 21335 Lüneburg**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung mit ca. 87 m<sup>2</sup> 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.

**Codice oggetto: 25105031 - 21335 Lüneburg**

## Dettagli dei servizi

- ca. 87 m<sup>2</sup> 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

**Codice oggetto: 25105031 - 21335 Lüneburg**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25105031 - 21335 Lüneburg**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 25105031 - 21335 Lüneburg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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