

Lüneburg

## Charmante Maisonette-Wohnung in ruhiger Lage

Número da propriedade: 25105031



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

PREÇO DE COMPRA: 265.000 EUR • ÁREA: ca. 86,71 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

**Número da propriedade: 25105031 - 21335 Lüneburg**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25105031 - 21335 Lüneburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	25105031	Preço de compra	265.000 EUR
Área	ca. 86,71 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3		
Quartos	2		
Casas de banho	1	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	2003		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25105031 - 21335 Lüneburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	124.42 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	18.02.2036	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2002

Número da propriedade: 25105031 - 21335 Lüneburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25105031 - 21335 Lüneburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25105031 - 21335 Lüneburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25105031 - 21335 Lüneburg

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

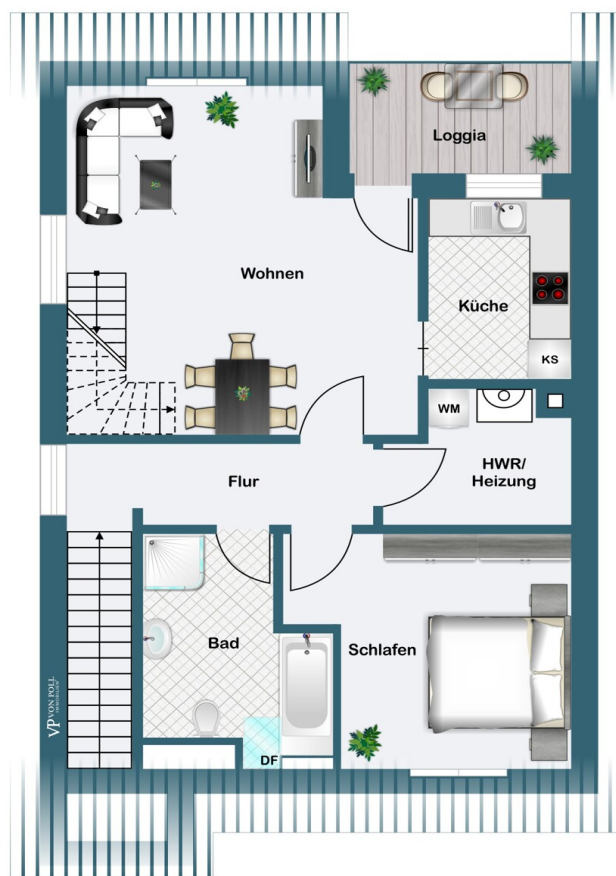
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

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

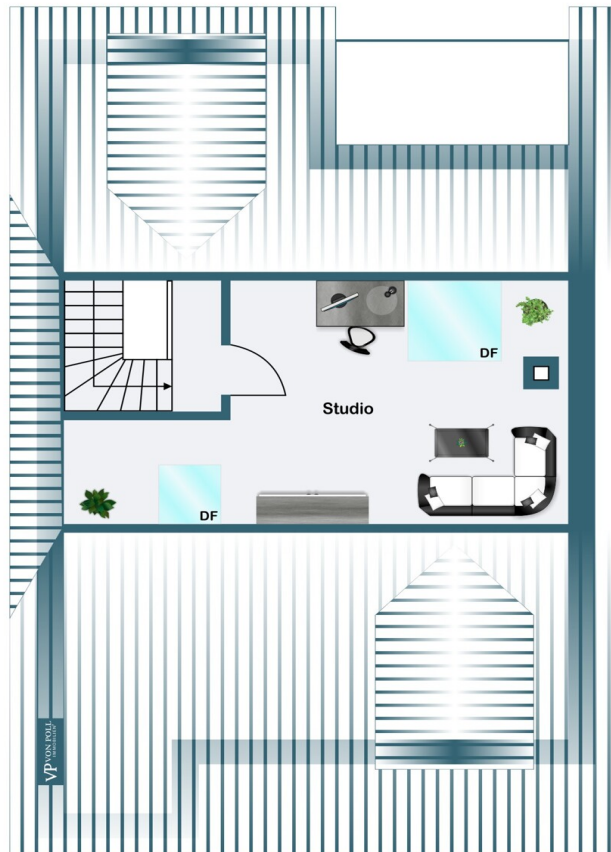
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 25105031 - 21335 Lüneburg

## Plantas dos pisos



Dachgeschoss



**Dachstudio**

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25105031 - 21335 Lüneburg**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 25105031 - 21335 Lüneburg**

## **Detalhes do equipamento**

- 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

**Número da propriedade: 25105031 - 21335 Lüneburg**

## **Tudo sobre a localização**

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 da propriedade: 25105031 - 21335 Lüneburg**

## **Outras informações**

**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 da propriedade: 25105031 - 21335 Lüneburg**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Marco Heilenmann**

---

**Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg**

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

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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