

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Lüneburg

**Prov.-frei: Zentrumsnah mit Blick über die Dächer Kfw 55 (A+)**



Objekt-Nr. **OM-249804**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **409.000 €**

21337 Lüneburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Nutzfläche	22,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	415 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN !!!

Diese seniorengerechte 3-Zimmer-Neubau-Wohnung mit eleganter Ausstrahlung in sehr zentrumsnaher Lage besticht durch ihre lichtdurchfluteten Räume.

Gebaut wurde im KfW-55-Standard mit Fußbodenheizung und Fahrstuhl-anlage. Die 3-fach verglasten Fenster halten effizient Lärm fern und garantieren einen sehr geringen Energieverbrauch. Durch die hauseigene Photovoltaik-Anlage werden auch die Stromkosten gering gehalten.

Die zum Innenhof liegende Dachterrasse mit ihren großzügigen 19,60 qm lädt zum gemütlichen Verweilen ein und garantiert – trotz Zentrums-lage - ruhige Entspannung.

Die Wohnung ist mit einem sehr hochwertigen PVC-freien Linoleumboden in attraktiver Holzdielenoptik ausgestattet. Dieses Material ist besonders langlebig und auch wesentlich geräuschärmer als Laminat oder Parkett.

Die glatt verputzten, weiß gestrichenen Wände bieten alle Optionen der individuellen Wandgestaltung.

Der 36 qm große Wohn-Küchenbereich mit offenem Luftraum lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein und die moderne Einbauküche mit den extra hohen Hängeschränken bietet viel Stauraum.

Das zum Innenhof liegende Schlafzimmer garantiert erholsamen Schlaf.

Das moderne und zeitlos elegant geflieste Duschbad ist so gestaltet, dass auch Rollstuhlfahrer ohne Probleme in den Duschgenuss kommen können. Somit ist für alle Eventualitäten des Alters vorgesorgt.

Der zur Wohnung gehörende Spitzboden bietet weitere Abstellfläche und kann bei Bedarf zu Wohnraum ausgebaut werden.

Der zur Wohnung gehörende Stellplatz befindet sich im Innenhof.

Zu der Wohnung gehört ein separater Kellerabstellraum.

Die Wohnung ist aktuell zu folgenden Konditionen vermietet:

Kalt-Mieteinnahmen Wohnung p.A.: 12.360,00 €

Kalt-Mieteinnahmen Stellplatz p.A.: 420,00 €

Hausgeld 392,08 € + Rücklagen 22,92 € = 415,- €/mtl.

## Ausstattung

- KfW-55-Standard
- Barrierefrei - seniorengerecht
- Fahrstuhl-anlage
- Einbauküche
- Großzügige Dachterrasse
- Hochwertige Fußböden und Fliesen
- Fußbodenheizung
- Hauseigene Solaranlage
- Wärmerückgewinnung/Belüftungssystem

- Eigener Kellerabstellraum
- Separater Fahrradabstellraum (Gemeinschaftseigentum)
- 1 Stellplatz (im Kaufpreis enthalten)
- Eigentumsgrundstück

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Diese Wohnung befindet sich in sehr zentrumsnaher Lage in der Bleckeder Landstraße in der Hansestadt Lüneburg. Der Bahnhof ist mit seiner Entfernung von unter 500 Metern schnell fußläufig erreichbar.

Auch den Lebensmitteleinkauf können Sie bequem zu Fuß erledigen, da der nächste große Discounter nur ca. 150 Meter entfernt ist. Weitere Dienstleistungsangebote wie Apotheke, Ärzte, Friseur, Tankstelle, Fitness-Studio, Restaurants etc. befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und zum Salü sind es auch nur ca. 2 km.

Die Innenstadt mit ihrer wunderschönen Altstadt und dem kleinen Hafen ist ca. 700 – 1000 Meter entfernt. Hier können Sie in zahlreichen urigen Locations verschiedene kulinarische Spezialitäten genießen oder auch in den vielen kleinen Lädchen mit individuellem Angebot ausgiebig shoppen.

Der Einzelhandel bietet in diesem Areal ein sehr breit gefächertes Angebot. Hier finden Sie alles – verschiedene Moderichtungen von bis, Handgefertigtes, Ökologisches, Genussvolles und und und. Natürlich sind auch namhafte Kaufhäuser, Drogeriemärkte und Modeketten vertreten.

Und auch aus der Stadt sind Sie in wenigen Minuten raus, denn die nächste Auffahrt zur Schnellstraße liegt in nur ca. 1 km Entfernung.

Lüneburg bietet neben der urgemütlichen Altstadt auch eine moderne Universität. Lüneburg ist eine wachsende Stadt und zählt zu den führenden Trendstädten Deutschlands.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	13,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Ansicht Innenhof

# Exposé - Galerie

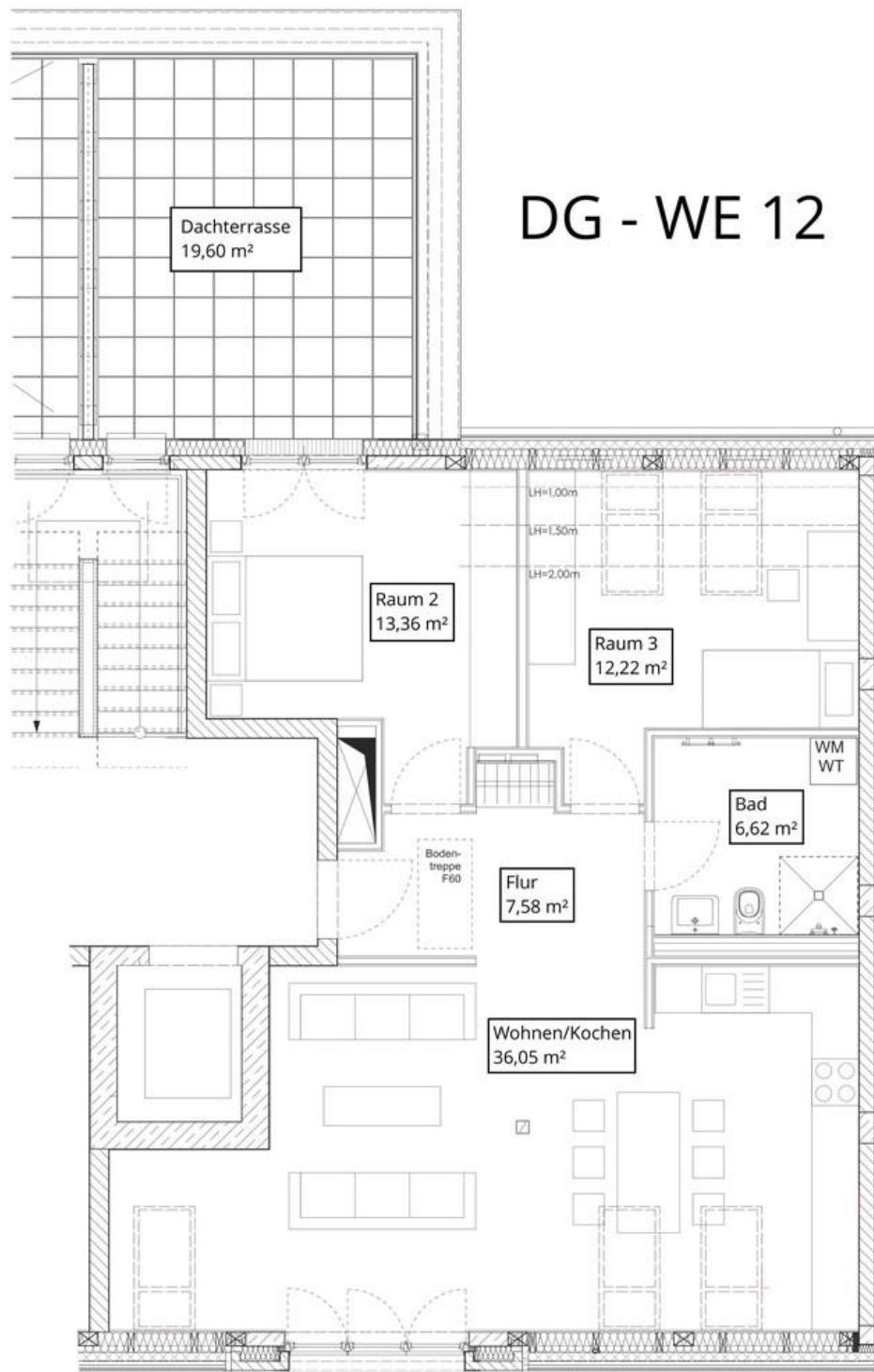


Blick von der Dachterrasse



Aussicht von der Dachterrasse

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## SB - WE 12

