

# Exposé

## Reihenhaus in Lüneburg

**Saniertes Reihenhaus hinter Loewe-Center, BJ 2006, 4 Zi., überd. Terrasse, Süd-Garten, Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-317482

**Reihenhaus**

Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:  
Keno Hefter

21337 Lüneburg  
Niedersachsen  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 2006                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 155,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | saniert           |
| Etagen            | 3                     | Schlafzimmer | 3                 |
| Zimmer            | 4,00                  | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 114,19 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 1                 |
| Nutzfläche        | 3,00 m <sup>2</sup>   | Heizung      | Zentralheizung    |
| Energieträger     | Gas                   |              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmantes, im Jahr 2006 erbautes und im August 2022 komplett saniertes Reihenhaus im beliebten Lüneburger Stadtteil Moorfeld auf der verkehrberuhigten Seite hinter dem Loewe-Center.

Das hübsche Reihenmittelhaus verfügt über drei voll ausgebaute Etagen. Im Erdgeschoss befindet sich der sehr helle und einladende Wohnbereich mit saniertem Gäste-WC mit Fenster, einer 2 Jahre alten Einbauküche mit Spülmaschine, Backofen, Induktionsfeld und Kühl-/Gefrierkombination sowie ein Hauswirtschaftsraum. Die bodentiefen Fenster lassen viel Licht herein und ermöglichen einen herrlichen Blick in den kleinen, komplett umzäunten Garten, welchen man auch über ein Gartentor über die Rückseite betreten kann. Auf der überdachten Süd-Terrasse kann auch mal bei schlechtem Wetter gegrillt werden.

Im kleinen Geräteraum lassen sich praktische Dinge wie z.B. Fahrräder und der (bereits vorhandene) Rasenmäher unterstellen.

Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, die z.B. als Schlafzimmer und Kinderzimmer genutzt werden können, sowie ein modernes Badezimmer, welches ebenfalls 2022 saniert wurde.

Darüber hinaus ist im Jahr 2022 auch das große Dachgeschoss ausgebaut worden und ein weiteres, großzügiges Zimmer ist entstanden, welches über eine Holzterrasse erreichbar ist. Der Raum verfügt an den Wänden über komplett mit Türen verkleidete Einbauschränke, welche viel Platz zum Verstauen bieten. Das Zimmer kann beispielsweise als Büro oder zusätzliches Kinderzimmer genutzt werden.

Das komplette Haus ist mit hochwertigem, unempfindlichen Vinylboden ausgestattet.

Das Haus erfüllt die Energieklasse B (64,05 kWh/qm\*a) und verfügt über eine 2019 erneuerte Gaszentralheizung für alle fünf Häuser (in dieser Reihe). Dies hat verschiedene Vorteile: Zum einen befindet sich im Haus keine separate, platznehmende Therme (hierfür gibt es ein kleines Heizungshäuschen für alle fünf Parteien), zum anderen werden die Wartungs- und Schornsteinfegerkosten für die Heizung stets auf die fünf Parteien verteilt.

Das Warmwasser wird über moderne Durchlauferhitzer produziert.

Das Reihenhaus wird derzeit von einer netten und zuverlässigen Mieterin bewohnt. Die Kaltmiete beträgt 1.470,- Euro monatlich. Somit ergibt sich eine jährliche Netto-Kaltmiete von 17.640,- Euro.

Ein PKW-Stellplatz ist dem Haus fest zugeordnet und natürlich im Preis inbegriffen.

Da es sich um eine nach WEG (Wohnungseigentümergebiet) geteilte Reihenhaussiedlung handelt, wird das Gemeinschaftseigentum verwaltet. Die angesparte Instandhaltungsgrundlage ist ebenfalls im Kaufpreis inbegriffen.

Das Haus wird provisionsfrei von Privat verkauft und ist sowohl für Investoren als auch zur möglichen Eigennutzung interessant. Für eine mögliche Eigenbedarfskündigung sind lediglich 3 Monate ab Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch zu rechnen, da der aktuelle Mietvertrag erst seit 2022 besteht.

Weitere Informationen gerne auf Anfrage.

## Ausstattung

- Vollständige Sanierung aller Böden, Wände (Feinputz), Bäder und der Küche
- Komplettes Haus mit hochwertigem Vinylboden ausgestattet
- Moderne Einbauküche (2022) mit Spülmaschine, Backofen, Induktionsfeld und Kühl-/Gefrierkombination
- Überdachte Süd-Terrasse
- Umzäunter Garten mit eigenem Zugang von hinten

- Gemauerter Abstellraum
- PKW-Stellplatz inbegriffen

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Der Energieausweis (Energieeffizienzklasse B, 64,05 kWh/qm\*a) kann bei Besichtigung eingesehen werden.

Von einer eigenständigen Kontaktaufnahme zu der Mieterin bitten wir abzusehen.

Bei Interesse melden Sie sich gerne per Nachricht bei mir.

## Lage

Das Reihenhaus befindet sich in bevorzugter Wohnlage in einer sehr gepflegten und verkehrsberuhigten Umgebung im Lüneburger Stadtteil Moorfeld, unmittelbar hinter dem Loewe-Center mit Edeka und Bäcker, Aldi, Rossmann, Sparkasse, Restaurant, Frisör, Apotheke, Postannahmestelle, Fressnapf usw.

Der Lüneburger Hafen und die Innenstadt befinden sich in etwa 2 km Entfernung (ca. 8-10 Min. mit dem Rad), bis zum Hauptbahnhof sind es ebenfalls ca. 2 km (ca. 8 Min. mit dem Rad).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 64,05 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | B                            |



## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich



Wohnzimmer bewohnt

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer m. Essbereich



Blick auf die Terrasse/Garten

# Exposé - Galerie



Blickgeschützter Garten



Blickgeschützte Terrasse

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Großer Einbaukühlschrank

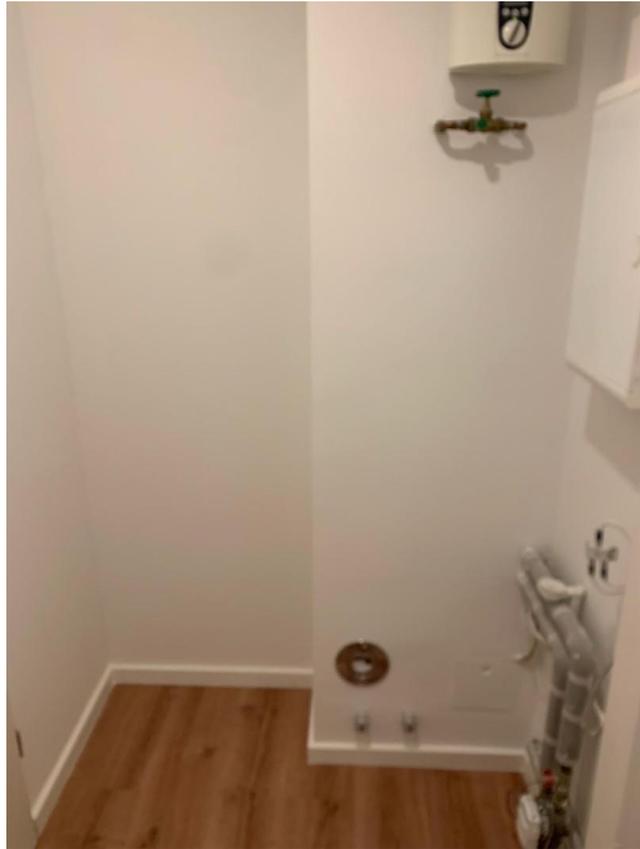


Gäste Bad



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Schlafzimmer 1 unbewohnt

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 bewohnt



Schlafzimmer 2 unbewohnt

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 bewohnt



Schlafzimmer 2 bewohnt

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 bewohnt



Badezimmer mit Wanne

# Exposé - Galerie



Badezimmer



helles Schlafzimmer / Büro

# Exposé - Galerie

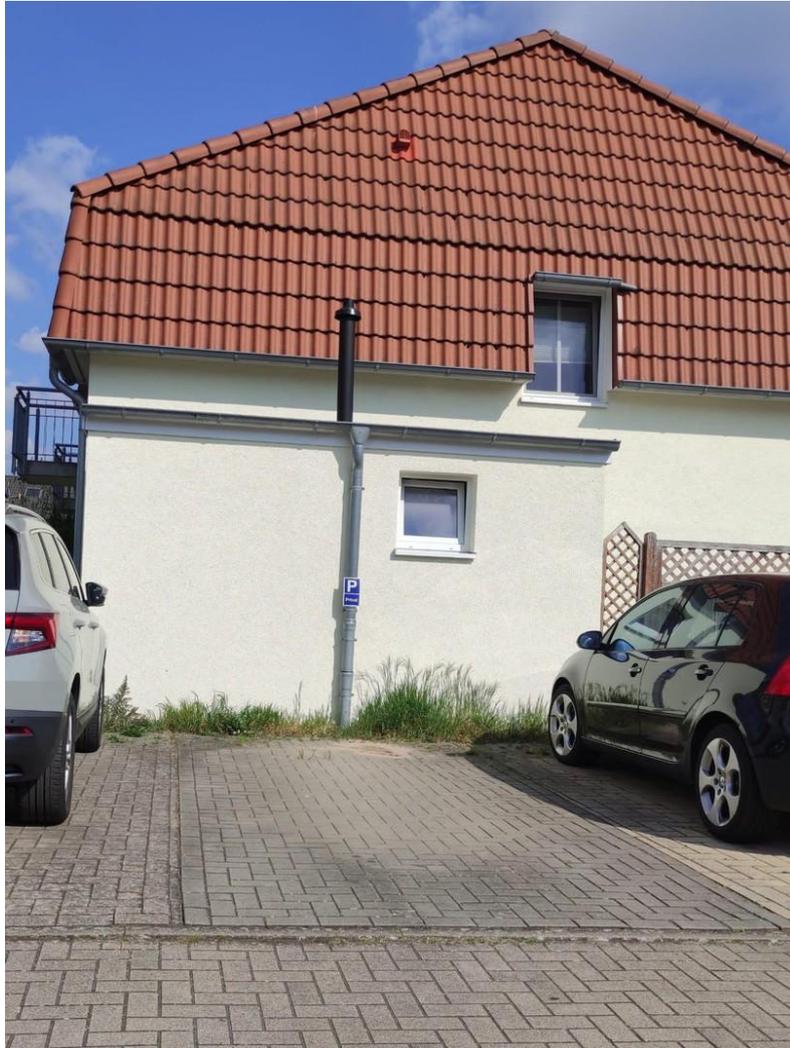


helles Schlafzimmer / Büro



helles Schlafzimmer / Büro

# Exposé - Galerie



Stellplatz am Haus

# Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Joachimsthaler Str. 12 - 10719 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23

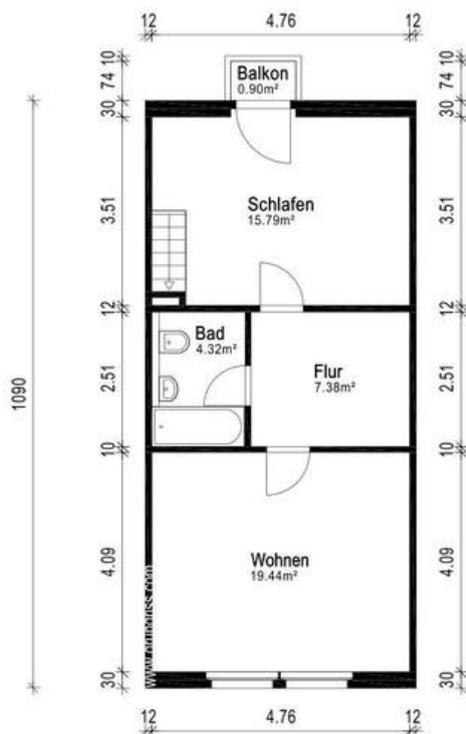


|            |          |  |                                    |
|------------|----------|--|------------------------------------|
| Gebäude    |          | Einfamilienhaus                        |                                    |
| Ort/Straße |          | 21337 Lüneburg, Gebrüder-Loewe-Str. 13 |                                    |
| Planinhalt |          | Erdgeschoss                            | <br>Autom. - CAD-Service - Flächen |
| Maßstab    | Datum    | 1:100 26.09.2024                       |                                    |
| Objekt-Nr. | Plan-Nr. | 1                                      |                                    |

Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Joachimsthaler Str. 12 - 10719 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23

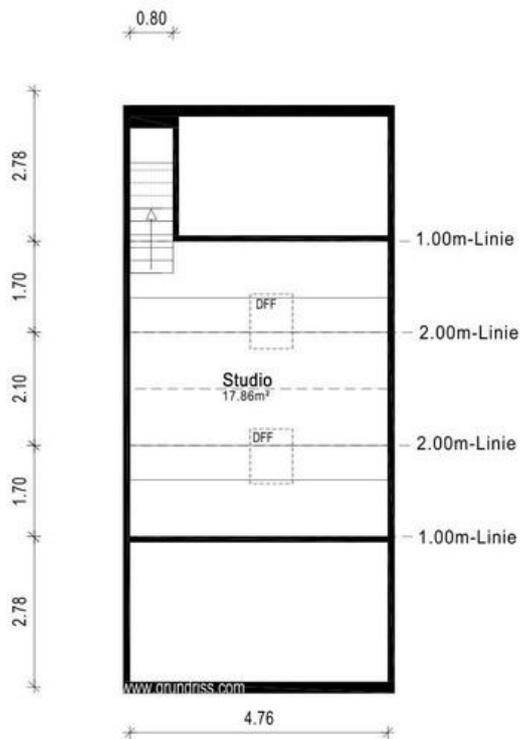


|            |       |  |            |   |
|------------|-------|--|------------|---|
| Gebäude    |       | Einfamilienhaus                        |            |   |
| Ort/Straße |       | 21337 Lüneburg, Gebrüder-Loewe-Str. 13 |            |   |
| Planinhalt |       | 1.OG                                   |            | <br><small>Automat. - CAD-Service - Flächen</small> |
| Makstab    | 1:100 | Datum                                  | 26.09.2024 |   |
| Objekt-Nr. |       | Plan-Nr.                               | 2          |   |

Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Joachimsthaler Str. 12 - 10719 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23



|            |                                       |          |   |
|------------|---------------------------------------|----------|---|
| Gebäude    | Einfamilienhaus                       |          |   |
| Ort/Straße | 21337 Lüneburg, Gebrüder-Loewe-Str.13 |          |   |
| Planinhalt | Dachgeschoss                          |          |   |
| Maßstab    | 1:100                                 | Datum    | 26.09.2024  |
| Objekt-Nr. | Studio                                | Plan-Nr. | 3   |
|            |                                       |          | <br><small>Automat. - CAD-Service - Flächen</small> |

Grundriss Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse

## Zertifikat

Die 1000hands AG, Fachbetrieb für Vermessung, CAD und Flächenberechnung, bestätigt:

Für das Objekt

**EFH**  
**21337 Lüneburg**  
**Gebrüder-Loewe-Str. 13**

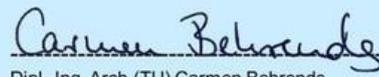
wurde am **26.09.2024** eine Flächenberechnung **auf der Basis von Bauplänen des Auftraggebers** durchgeführt.

Die ermittelte Wohnfläche nach der aktuellen Wohnflächenverordnung beträgt:

**114,19 m<sup>2</sup> Wohnfläche nach WoFIV**

Die Berechnung wurde von staatlich geprüften Vermessungsingenieuren und -technikern durchgeführt.

Die Richtigkeit der Flächenberechnung bestätigen:



Dipl.-Ing. Arch.(TU) Carmen Behrends  
Projektleiterin



Dipl. Vermessungsingenieur (FH) Daniel Jenisch  
Leitung Vermessung



Dipl. Bau-Ing. Raik Lehnhardt  
Leitung Flächenberechnungen

**1000hands** 

1000hands AG  
Joachimsthaler Str. 12  
10719 Berlin  
030 609 8445 23  
www.1000hands.de

Zertifikat

Zertifikat nach WoFIV