

# Exposé

## Wohnung in Lüneburg

### Renovierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Hobbykeller in Lüneburg-Oedeme



Objekt-Nr. **OM-322710**

#### Wohnung

Vermietung: **1.148 € + NK**

Bleckengrund 3  
21335 Lüneburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	211 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet zeitloses Wohnen in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur fünf Wohneinheiten. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine besonders freundliche Atmosphäre und ein hervorragendes Miteinander aus.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der Sie in die weiteren Räumlichkeiten einlädt. Der helle Wohn- und Essbereich wird durch eine große Schiebetür zur Loggia mit Tageslicht durchflutet. Die großzügige Loggia ist nicht nur vom Wohnzimmer, sondern auch vom zweiten Schlaf-/Kinderzimmer oder Büro zugänglich. Die Wohnung verfügt über eine separate Küche, die mit einer hochwertigen Einbauküche im Landhausstil ausgestattet ist. Zusätzlich gibt es einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss.

Das Badezimmer wurde kürzlich vollständig saniert und ist mit einer Fußbodenerwärmung ausgestattet, die Ihnen höchsten Komfort bietet. Die Bodenbeläge aus hochwertigem Parkett und Fliesen runden das zeitlose Erscheinungsbild ab. Ein besonderes Highlight ist der 14,5 m<sup>2</sup> große Kellerraum mit Stromanschluss, der vielseitig als Hobbyraum genutzt werden kann.

## Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 85 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3,5 (inkl. großzügigem Wohn-/Essbereich)
- Renovierung: Wohnung kürzlich renoviert, Badezimmer komplett saniert
- Einbauküche: Hochwertige Küche im Landhausstil
- Badezimmer: Duschbad mit Fußbodenerwärmung
- Loggia: Südwestlich ausgerichtet, vom Wohnbereich und zweiten Zimmer zugänglich
- Keller: 14,5 m<sup>2</sup> mit Stromanschluss, nutzbar als Hobbyraum
- Heizung: Gaszentralheizung
- Bodenbeläge: Hochwertiges Parkett und Fliesen
- Garage: Eine Garage direkt vor der Haustür kann bei Bedarf separat angemietet werden.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Diese renovierte Wohnung bietet zeitloses Wohnen mit einer charmanten Landhausstil-Küche und hochwertiger Ausstattung in einer ruhigen und zugleich gut angebundenen Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Hinweis:

Die Wohnung befindet sich in der Abschlussphase der Renovierung. Daher können die gezeigten Bilder von dem tatsächlichen Zustand abweichen. Wir bitten um Verständnis.

## Lage

Die Wohnung liegt im attraktiven Stadtteil Lüneburg-Oedeme, der durch seine ruhige Wohnatmosphäre und die Nähe zur Natur besticht. Das Klinikum Lüneburg und die Leuphana Universität sind schnell erreichbar, was die Lage besonders interessant für Mitarbeitende und Studierende macht. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und weitere Annehmlichkeiten sind in der Umgebung vorhanden. Die historische Innenstadt von Lüneburg

ist nur ca. 10 Minuten entfernt, und der Bahnhof Lüneburg bietet eine hervorragende Anbindung nach Hamburg (ca. 30 Minuten).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	123,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Schlaf-/Kinderzimmer oder Büro

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

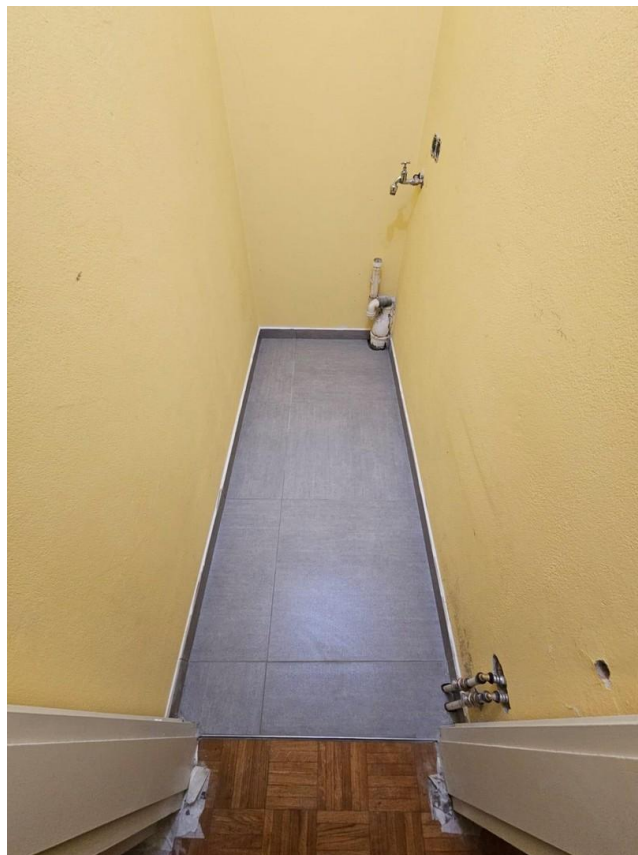


Küche

# Exposé - Galerie

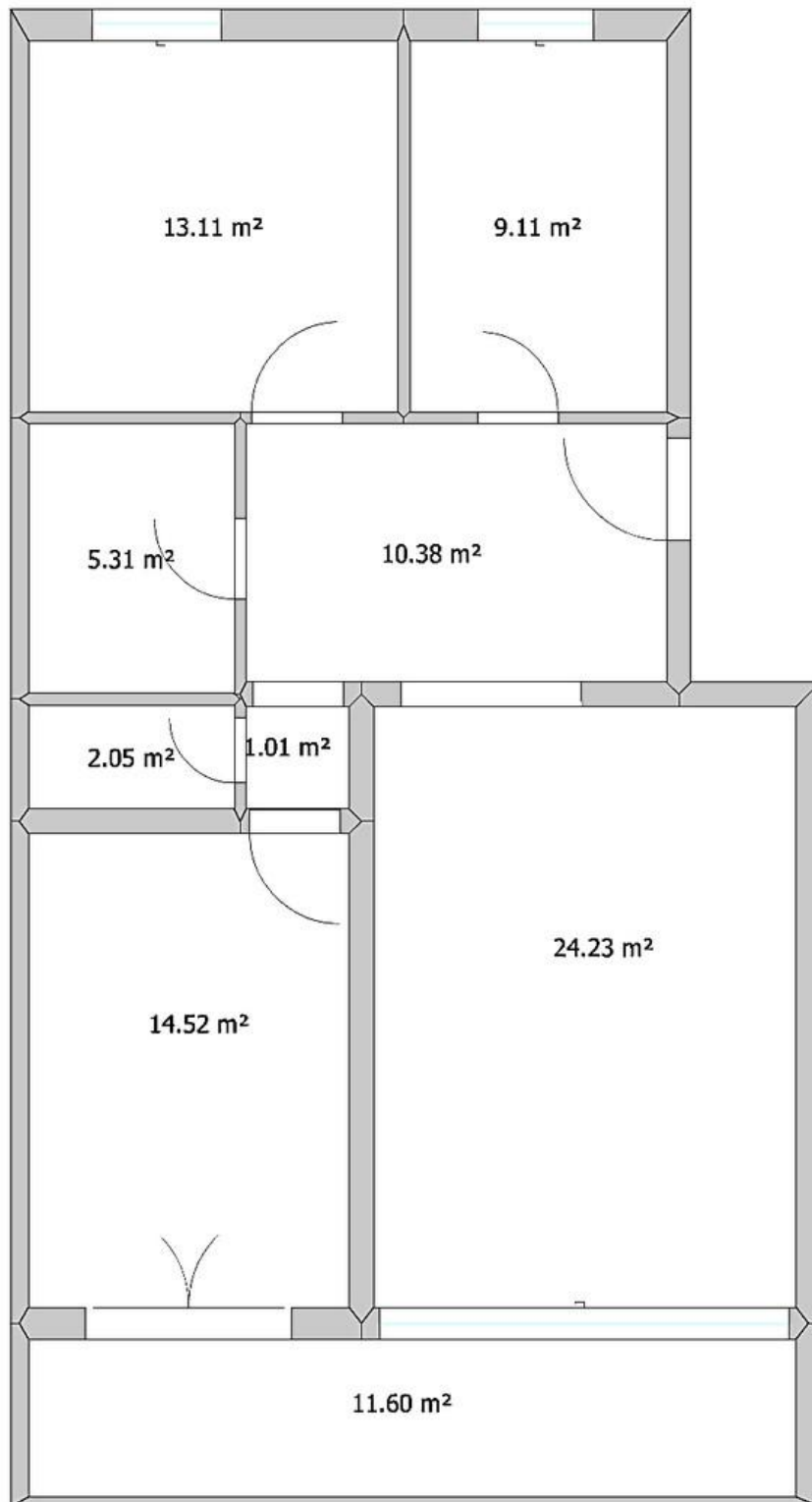


Loggia



HWR

# Exposé - Grundrisse



Grundriss