

Exposé

Wohnung in Lüneburg

Charmante Etagenwohnung mit zusätzl. Dachzimmer



Objekt-Nr. OM-247760

Wohnung

Verkauf: **251.800 €**

21335 Lüneburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	3,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	73,38 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	17,50 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	217 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese praktische und gemütliche 2,5-Zimmer-Etagenwohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses mit insgesamt 5 Wohneinheiten aus dem Jahr 1938. Die beiden zur Straße gelegenen Zimmer sind nach Süden ausgerichtet und lassen die Wohnung hell und freundlich erscheinen. Ein besonderes Highlight ist das zusätzliche, zur Wohnung gehörende Mansardenzimmer im Dachgeschoss (ca. 11 qm) mit Tageslicht und Heizung – ideal als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyraum.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ein Fenster mit Blick in den Garten. Die Küche ist mit einer einfachen Einbauküche ausgestattet (Spüle, Spülmaschine, Cerankochfeld, Abzugshaube).

Ein sehr großzügiger Kellerraum (ca. 17,5 qm) gehört ebenfalls zur Wohnung. Außerdem steht ein gemeinschaftlicher Waschkeller für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung.

Auf dem rückwärtigen Grundstück lädt ein zur Wohnung gehörender Eigentums-Gartenanteil zum Entspannen im Sommer ein.

Die Wohnung wurde 2017 und 2025 umfassend renoviert (Rohre, Elektrik, Kalkputz an den Wänden, Fußböden).

Die Gasheizung ist eine eigenständige, wohnungsbezogene Anlage und wurde 2024 erneuert.

Das Dach wurde 2021 neu gedeckt; die Fenster stammen aus dem Jahr 2013 (Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung)

Ausstattung

Es ist eine einfache Einbauküche vorhanden.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist WG geeignet. Sie wird leer übergeben. Das Grundstück ist kein Erbpachtgrundstück. Das Hausgeld beträgt 217 € davon sind ca. 118 € umlagefähig. Rücklagen vorhanden. Energieausweis ist individuell je nach Benutzer und wird nachgereicht.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven und ruhigen Wohnlage im südlichen Teil von Lüneburg, im Stadtteil Bockelsberg. Dieser Standort verbindet die Nähe zu der historischen Innenstadt mit einem grünen Wohnumfeld. Lüneburg selbst zählt rund 79.500 Einwohner und bietet dadurch eine lebendige Mischung aus zentraler Infrastruktur, Kulturangeboten und kurzen Wegen im Alltag.

Die Lage ist sehr zentral und dennoch von Grün umgeben. In 2 km Entfernung befindet sich der Kurpark. Am Anfang der Straße liegt ein idyllischer Wanderweg entlang der Illmenau. Ideal auch für Hundehalter.

Die Wohnung befindet sich direkt gegenüber der Leuphana Universität Lüneburg. Dadurch eignet sich die Lage ideal für Studierende, Mitarbeitende der Universität oder alle, die eine lebendige Umgebung mit akademischem Charme schätzen. Gleichzeitig profitieren auch Nichtstudierende von der Vielfalt, die der Campusbereich bietet. Beispielsweise durch Kulturveranstaltungen, Mensa, Weiterbildungs- oder Sportmöglichkeiten.

Die nähere Umgebung überzeugt zudem durch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgungseinrichtungen. Ein Supermarkt sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Distanz. Eine Bushaltestelle ist in wenigen Metern zu erreichen.

und sorgt für eine sehr gute Anbindung an die Innenstadt und den Hauptbahnhof. Auch die Anschlussstelle zur A 39 ist nah.

Die Wohngegend ist geprägt von gepflegten Straßen, viel Grün und einer ruhigen Atmosphäre. Gleichzeitig sind die Wege in die Altstadt mit ihren Geschäften, Cafés und kulturellen Angeboten kurz, mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen. Die Kombination aus Nähe zu der Universität, hervorragender Infrastruktur und der angenehmen Wohnqualität macht diese Lage zu einem besonders gefragten Wohnumfeld in Lüneburg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Flur Blick Küche/Bad



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Bad



Flur Blick Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1



Flur Blick Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Zimmer 2 / Wohnzimmer



Zimmer 2 / Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur Blick Eingangstür



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Mansarde



Gartenteil

Exposé - Galerie

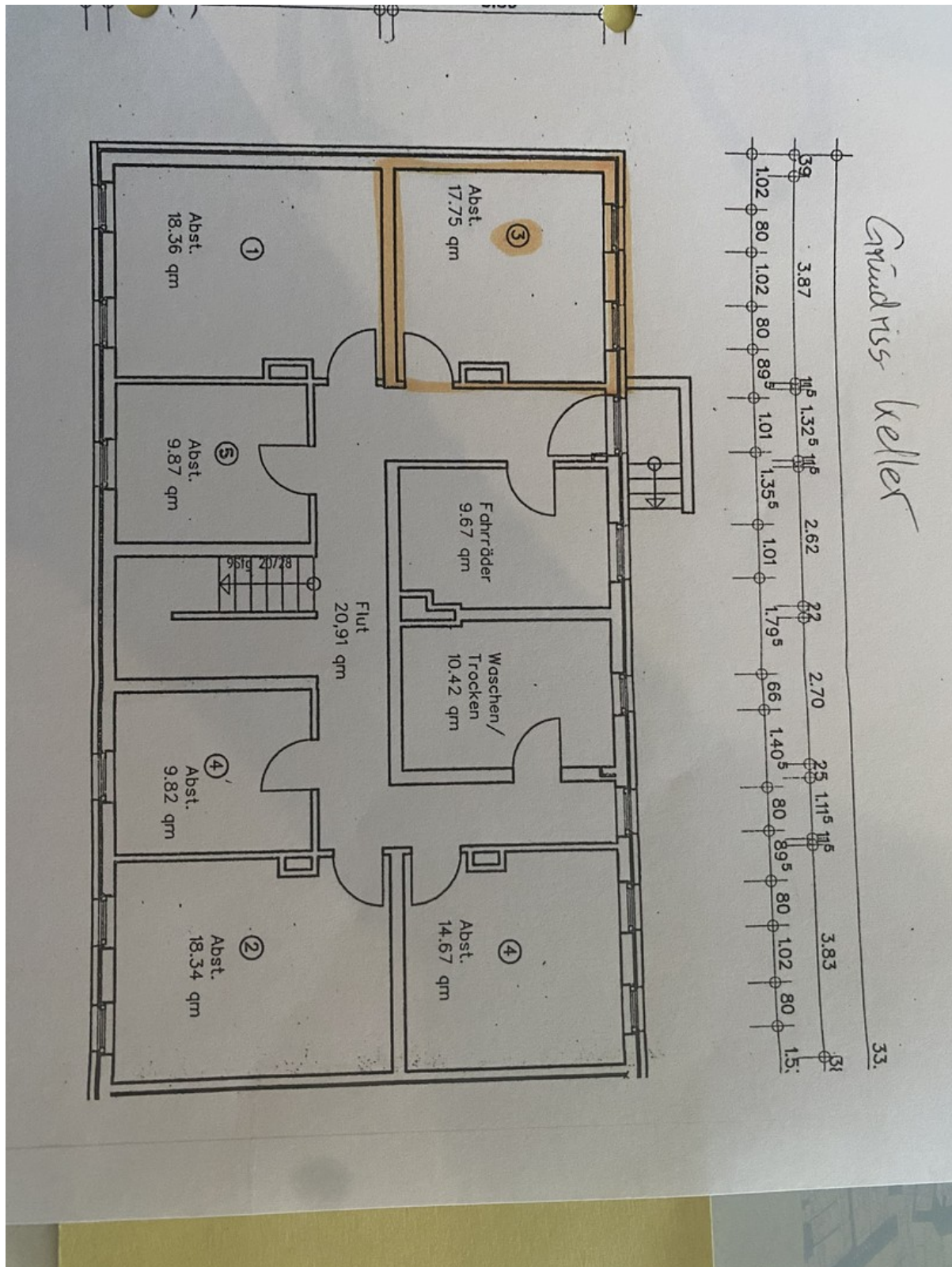


Heizung Dezember 2023 Einbau

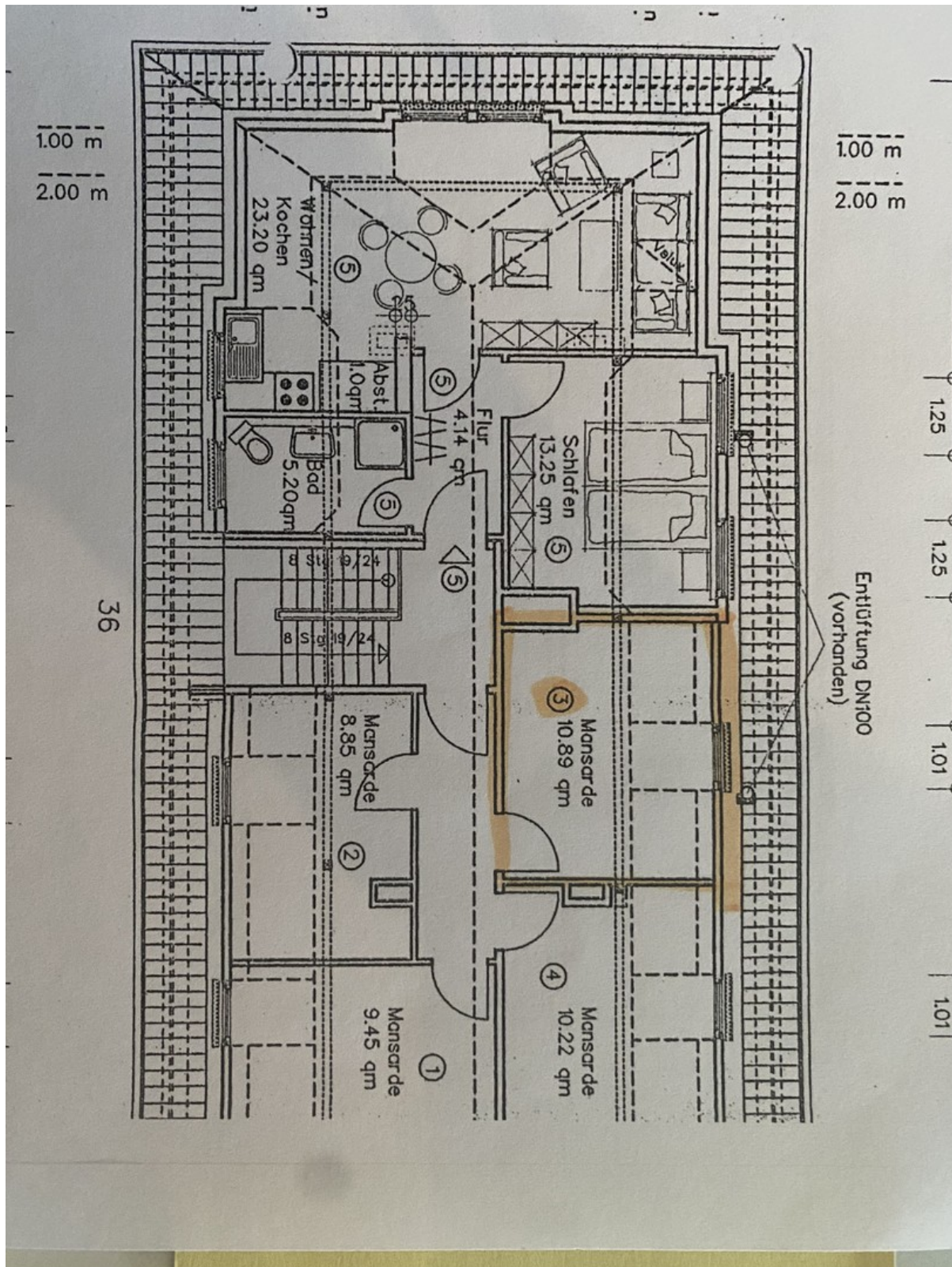
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

