

# Exposé

## Wohnung in Lüneburg

**Zauberhafte 4-Zimmer-Whg. mit Süd-Loggia, ruhig und zentral**



Objekt-Nr. OM-371395

**Wohnung**

Verkauf: **779.000 €**

21337 Lüneburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	11,30 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	502 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Außergewöhnliche 4-Zimmer-Whg. mit Süd-West-Loggia in ruhiger Lage in Lüneburg, zentral und naturnah; provisionsfrei von privat zu erwerben.

Exklusive Wohnung mit gehobener hochwertiger Ausstattung auf optimalem Grundriss in erstklassiger Kombination von Funktionalität und Design, Top-Zustand, alles auf einer Wohnfläche von 135 qm und seniorengerecht. Komfort und Lebensqualität perfekt vereint.

3.Obergeschoss, große Süd-West-Loggia mit Stadtblick, helle großzügige Räume, optimale Raumaufteilung mit 270°-Ost-, Süd-, Westausrichtung, Bulthaup b1-Küche (mit Geräten Miele u. Gaggenau), Eichen-Parkett, Fußbodenheizung, raumhohe Fenster mit Sicht- und Sonnenschutzvorrichtung aus maßgefertigten Plisse-Jalousien bzw. raumhohen Vorhängen, maßgefertigte nicht sichtbare Fliegengitter ergänzen den Komfort, Abstell-/ Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC, großes Bad mit viel Tageslicht, Aufzug von TG bis zur Wohnung, großzügiges komfortables Treppenhaus, Video-Gegensprechanlage, gr. TG-Stellplatz als 3-seitig umschlossene Einzelbox mit Elt.-Vorrüstung für Wallbox-Montage (zusätzlich zu erwerben), großer Kellerraum (11,3 qm).

Durch die Lage im 3.Obergeschoss können die Bewohner das ganze Jahr ungehindert Sonnenlicht genießen. Es findet keine jahreszeitlich bedingte Verschattung durch Nachbargebäude o.ä. statt.

Die Wohnung kann zudem mit geringem Aufwand zu einer 3-Zimmerwohnung verändert werden, indem eine leichte Trennwand zwischen Wohn-und jetzigem Arbeitszimmer entfernt wird. Dann erhält man einen sehr großen Wohnen-/Küche-Essbereich (ca. 68 qm).

Ruhige bevorzugte Lage (Wohnstraße 30er-Zone), City und Bahnhof sind fußläufig schnell erreichbar.

Ort: 21337 Lüneburg

Wohnfläche: 135 qm

Etage: 3.OG

Zimmer: 4

Schlafzimmer: 3

(alternativ Arbeits-/Kinder-/Hobbyzimmer)

Badezimmer: 1 (2 Waschtische, Dusche u. Wanne)

Gäste-WC: 1

Hauswirtschaftsraum: 1

Loggia (überdacht, ca. 11,90 qm)

Kellerraum: 1 (Maße LxBxH: 3,76x3,00x2,88 m)

Fahrradkellerraum

PKW-Einzelstellplatz: 1 (Maße 5,51x3,44 m !!!)

Fahrstuhl: ja

Heizungsart: Fußbodenheizung

Fußböden: Eichenparkett und großformatige Fliesen

Lage: ruhig und citynah

Fertigstellung/Baujahr: 08/2015

Hausgeld: € 502,- (inkl. Wärmeversorgung Wohnung)

Energieverbrauchsausweis: 53,3 kWh/(qm x a), Kl. B

Wesentl. Energieträger: Fernwärme

Kaufpreis: € 779.000,- (keine Käuferprovision)

Großzügiger PKW-Einzelstellplatz in Tiefgarage: € 20.000,-

Verkauf und Übergabe nach Absprache

(Bitte beachten Sie: Die ausgestellten Fotos zur Wohnung wurden nicht zusätzlich bearbeitet, sie enthalten keine manipulierten Inhalte und keine zusätzlichen Aufhellungen, wie häufig üblich.)

Makleranfragen nicht gewünscht. Nach §7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Lüneburg:

Diese traumhafte Eigentumswohnung liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen Lüneburgs. Die Universitäts- und Hansestadt Lüneburg gehört zu den attraktivsten Wohnorten der Metropolregion Hamburg, auch aufgrund der guten Anbindung an die Freie- und Hansestadt Hamburg. Die Infrastruktur in Lüneburg mit Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Ärzten, Schulen, öffentlicher Nahverkehr etc. ist sehr gut. Der große historische Stadtkern mit Lage an der Ilmenau vermittelt ein angenehmes Ambiente, in dem man auch sehr gerne seine Freizeit verbringt und alle Annehmlichkeiten für eine Entspannung genießen kann.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	53,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

