

Exposé

Erdgeschosswohnung in Lüneburg

Stadtleben trifft Naturblick - 3 Zimmer Wohnung provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-436825

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **459.000 €**

21337 Lüneburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	525 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die frisch modernisierte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1980 in Bestlage von Lüneburg. Die historische Altstadt mit Restaurants, Museen, Cafés, Boutiquen und vielfältigen kulturellen Angeboten ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Lage verbindet eine ruhige Wohnumgebung mit kurzer Distanz zum Stadtzentrum.

Vom Eingangsbereich betreten Sie den Flur der Wohnung, von dem aus ein separates Gäste-WC zugänglich ist. Weiter gelangen Sie vom Flur aus in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen, Blick ins Grüne und Wasserblick auf den Lösegraben. Der überdachte Balkon mit Süd-West-Ausrichtung bietet zusätzlichen Außenbereich und lädt zum Verweilen ein.

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und überzeugt durch stilvolle Ausstattungsdetails wie Glastüren und schwarze Designelemente. Eine Glastür zwischen Küchen- und Wohnbereich führt in den privaten Bereich der Wohnung. Dort befinden sich zwei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer sowie beispielsweise als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer nutzen lassen.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, großformatigen grauen Fliesen, einem Tageslichtfenster, einem maßgefertigten Waschtisch vom Tischler sowie hochwertigen Armaturen von Marken wie Villeroy & Boch ausgestattet.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Abstellraum innerhalb der Wohnung, ein separater Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Waschraum für Waschmaschine und Trockner.

Die Teilung der Immobilie erfolgt nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 525 €, davon sind lediglich nur 121 € nicht umlagefähig. Weitere Details erläutern wir Ihnen gern in einem persönlichen Gespräch oder bei einer Besichtigung.

Ausstattung

- Frisch modernisierte Wohnung mit hochwertigem Design
- Ideale Raumaufteilung
- Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich für ein lichtdurchflutetes Wohngefühl
- Große Fenster für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre
- Eleganter Fischgrätenboden (Vinyl)
- Überdachter Balkon für entspannte Stunden im Freien
- Zwei gut geschnittene Zimmer
- Badezimmer mit Dusche und Tageslichtfenster
- Hochwertige Armaturen namhafter Marken, z. B. Villeroy & Boch
- Gäste-WC für zusätzlichen Komfort
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Separater Kellerraum
- Waschkeller mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Garagenstellplatz inklusive

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Wir laden Sie herzlich ein, Ihr zukünftiges Zuhause persönlich zu erleben. Senden Sie uns gerne Ihre Anfrage und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Sie willkommen zu heißen und Ihnen die Wohnung vor Ort zu präsentieren.

Die Wohnung wurde professionell eingerichtet. Es handelt sich nicht um KI-generierte Bilder.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Lüneburgs – direkt am idyllischen Lösegraben mit Blick ins Grüne und dennoch zentral gelegen, mit hervorragender Anbindung an die Infrastruktur.

Historische Giebelhäuser, kleine Gassen und die malerische Ilmenau prägen das Stadtbild und verleihen der Hansestadt ihren besonderen Charme.

Lüneburg begeistert durch seine einzigartige Architektur, eine hohe Lebensqualität sowie ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot.

Die Innenstadt erreichen Sie bequem fußläufig oder mit den nahegelegenen öffentlichen Verkehrsmitteln. Kindergärten, Schulen, Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Metropole Hamburg erreichen Sie sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 40 Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Flur



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flur



Küchenbereich

Exposé - Galerie



Flur



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Balkon



Gäste WC

Exposé - Grundrisse

