

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Lüneburg

**Sanierte 2-Zimmer-Wohnung in Bestlage! – frisch saniert  
mit Mitgestaltungsmöglichkeit**



Objekt-Nr. OM-439524

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **299.999 €**

Ansprechpartner:  
Alexander Nispel

Salzbrückerstraße 13/14  
21335 Lüneburg  
Niedersachsen  
Deutschland

|               |          |           |                     |
|---------------|----------|-----------|---------------------|
| Baujahr       | 1980     | Übernahme | sofort              |
| Zimmer        | 2,00     | Zustand   | Erstbez. n. Sanier. |
| Wohnfläche    | 50,00 m² | Etage     | 2. OG               |
| Nutzfläche    | 8,00 m²  | Garagen   | 1                   |
| Energieträger | Gas      | Heizung   | Etagenheizung       |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In begehrter Lage der Lüneburger Altstadt, in der Salzbrückerstraße, entsteht ein ganz besonderes Wohnjuwel: Diese ca. 52 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung wird aktuell umfassend saniert und bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihre eigenen Vorstellungen und Wünsche noch aktiv in die Gestaltung einzubringen.

Die Wohnung überzeugt durch eine clevere Raumaufteilung auf zwei Zimmer sowie ein charmantes Wohnambiente in historischer Umgebung. Hochwertige Materialien und eine moderne Ausstattung sorgen nach Fertigstellung für ein stilvolles und komfortables Zuhause.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist der eigene Garten – eine echte Rarität in der Altstadt – sowie eine dazugehörige Garage, die zusätzlichen Komfort und praktischen Nutzen bietet.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- frisch saniert
- Verkäufer kann zur besseren Finanzierung die Nebenkosten übernehmen!
- Ca. 52m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Eigener großzügiger Dachboden ( nicht im Grundriss enthalten )
- 2 Zimmer mit durchdachter Aufteilung
- Frisch sanierte Wohnung (derzeit in der Sanierung)
- Mitspracherecht bei der Ausstattung und Gestaltung
- Einmalige Lage in der Lüneburger Altstadt
- Einzigartiger Garten in der Altstadt
- Garage inklusive
- Keine Maklerprovision

Ob zur Eigennutzung oder als attraktive Kapitalanlage – diese Immobilie bietet Ihnen eine seltene Kombination aus Lage, Komfort und Individualität.

Die Sanierung wurde gerade begonnen. Geplante Fertigstellung in 8 Wochen.

Jetzt die Chance nutzen und Ihr neues Zuhause aktiv mitgestalten!

## Ausstattung

**Weitere Ausstattung:**  
Garten, Vollbad

## Lage

Lüneburg ist eine charmante Hansestadt mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Die Innenstadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist gut, mit regelmäßigen Busverbindungen in die umliegenden Stadtteile und das Umland. Nahegelegene Grünflächen und die Ilmenau laden zu Erholung und Freizeitaktivitäten ein. Die historische Altstadt und die Nähe zur Natur machen Lüneburg zu einem attraktiven Wohnort.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 132,50 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | E                 |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

