

# Exposé

## Wohnung in Lüneburg

### Erstbezug: 2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche in Baugruppe in Lüneburg (provisionsfrei)



Objekt-Nr. OM-444153

#### Wohnung

Verkauf: **320.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Kruse

Marga-Jess-Straße 30  
21337 Lüneburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	Erstbezug
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die provisionsfrei angebotene 2-Zimmer-Wohnung (ca. 56m<sup>2</sup>) im Erstbezug ist Teil einer Baugemeinschaft im beliebten Hanseviertel in Lüneburg. Die Baugruppe hat bereits gemeinsam die Bauphase begleitet, wodurch eine echte, offene und durchmischte Gemeinschaft entstanden ist. Insofern sollte es einfach sein sich hier einzuleben. Die Mitglieder der Baugruppe kommen aus allen Altersgruppen.

Die Wohnung hat eine hochwertige Einbauküche, hochwertige Fußböden und einen großen Balkon.

Die Einbauküche habe ich selbst einbauen lassen und ist im Kaufpreis enthalten. Sie ist selbstverständlich ebenfalls neuwertig und hat einen Neuwert von etwa 17.000 €, erhöht den Wert der Immobilie also signifikant.

Die weiteren Objektunterlagen liegen vor und können bei Interesse zur Verfügung gestellt werden.

## Ausstattung

- Offener Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zum Balkon
- Hochwertige Einbauküche (Markengeräte, Induktionskochfeld, großer Kühlschrank)
- Schlafzimmer mit Platz für ein Doppelbett und Einbauschränk
- Bad mit Dusche und großformatigen Fliesen
- Fußböden: Echtholz-Parkett in Wohnräumen, hochwertige Fliesen im Bad
- Großer Balkon (ca. 9 m<sup>2</sup>)
- KfZ-Stellplatz inklusive
- Kellerraum und zusätzlicher Fahrradstellplatz inklusive
- KfW-Effizienzhaus 55

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Sonstiges

Provisionsfreier Verkauf ohne Makler

## Lage

Die moderne Wohnanlage liegt im begehrten Hanseviertel von Lüneburg – nicht weit von der historischen Altstadt entfernt. Nahe gelegen gibt es einige Buslinien und den Bahnhof, die Sie mit regionalen und überregionalen Zielen verbinden. In näherer Umgebung finden Sie mehrere Supermärkte, Bäckereien, Restaurants, Ärzte und Cafés. Interessante Kultureinrichtungen und ein breit gefächertes Abendgestaltungsangebot können Sie so mit der Natur entlang der Ilmenau kombinieren.

### **Infrastruktur:**

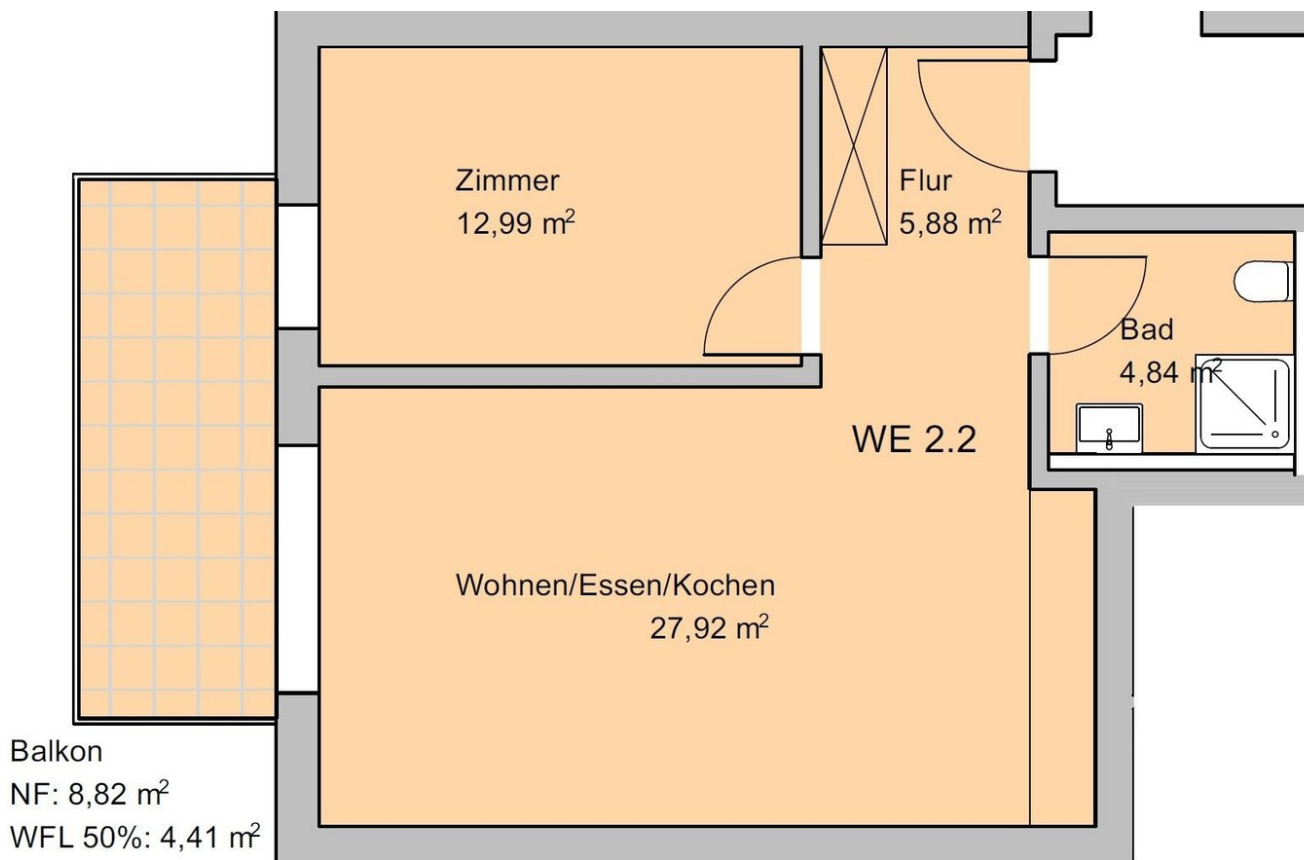
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	74,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Grundriss

# Exposé - Galerie



Ess- und Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Bad

# Exposé - Galerie



Einbauküche I



Einbauküche II

# Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Grundrisse

