

Exposé

Dachgeschosswohnung in Lüneburg

Erstbezug nach Sanierung: 2,5 Zimmer Altbauwohnung in Lüneburg



Objekt-Nr. OM-464778

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:
Timo Raulf

21337 Lüneburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	2,50 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	220 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier wird eine energetisch sowie hochwertig kernsanierte Altbauwohnung in attraktiver Lage von Lüneburg angeboten.

Die Wohnung wird bezugsfrei übergeben und eignet sich damit sowohl zur sofortigen Eigennutzung als auch zur direkten Neuvermietung.

Diese stilvolle 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 60 m² Wohnfläche (ca. 67 m² Grundfläche) verbindet klassischen Altbau-Charme mit modernem Wohnkomfort.

Der helle Wohnbereich überzeugt durch viel Tageslicht und eine angenehme Raumwirkung. Hohe Decken (ca. 3,00 – 3,30 m) unterstreichen den typischen Altbau-Charakter.

Das Schlafzimmer bietet eine ruhige Rückzugsmöglichkeit. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder bei Bedarf auch als zusätzlicher Schlafbereich.

Die separate Küche bietet Platz für Ihre individuelle Gestaltung.

Das modern gestaltete Badezimmer wurde vollständig neu erstellt und verfügt über ein Fenster, eine Badewanne sowie eine Fußbodenheizung.

Im Zuge der umfassenden Kernsanierung wurde die Wohnung technisch und optisch vollständig modernisiert. Dazu zählen u. a. neue Elektrik, neue Leitungen, neue Fenster, hochwertige Bodenbeläge (Parkett), neue Heizkörper sowie eine vollständige energetische Dämmung der Wohnung (Dachschrägen, Geschossdecke und Außenwände).

Der tatsächliche Energieverbrauch der Wohnung wird vermutlich deutlich unter dem Durchschnittswert des gesamten Hauses liegen.

Zusätzlichen Komfort bietet eine Fußbodenheizung im Badezimmer und im Arbeitszimmer.

Ein separater, privater Hauswirtschaftsraum (ca. 2,5 m²) mit Waschmaschinenanschluss und eigenem Fenster ergänzt die Wohnung sinnvoll.

Ausstattung

- Kernsanierung 2026
- 2,5 Zimmer (inkl. Arbeitszimmer)
- Separate Küche
- Hauswirtschaftsraum (ca. 2,5 m² Nutzfläche)
- Hochwertiges Parkett
- Fußbodenheizung (Bad & Arbeitszimmer)
- Neue Fenster
- Umfassende Dämmung
- Altbaucharme (hohe Decken, originale Türen)
- Sofort bezugsfrei oder direkt vermietbar

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer sehr guten Lage von Lüneburg (Schützenplatz) mit hervorragender Anbindung.

Der Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Pendler nach Hamburg oder Hannover.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie die Innenstadt erreichen Sie bequem und profitieren damit von einer attraktiven Kombination aus urbanem Leben und guter Erreichbarkeit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie

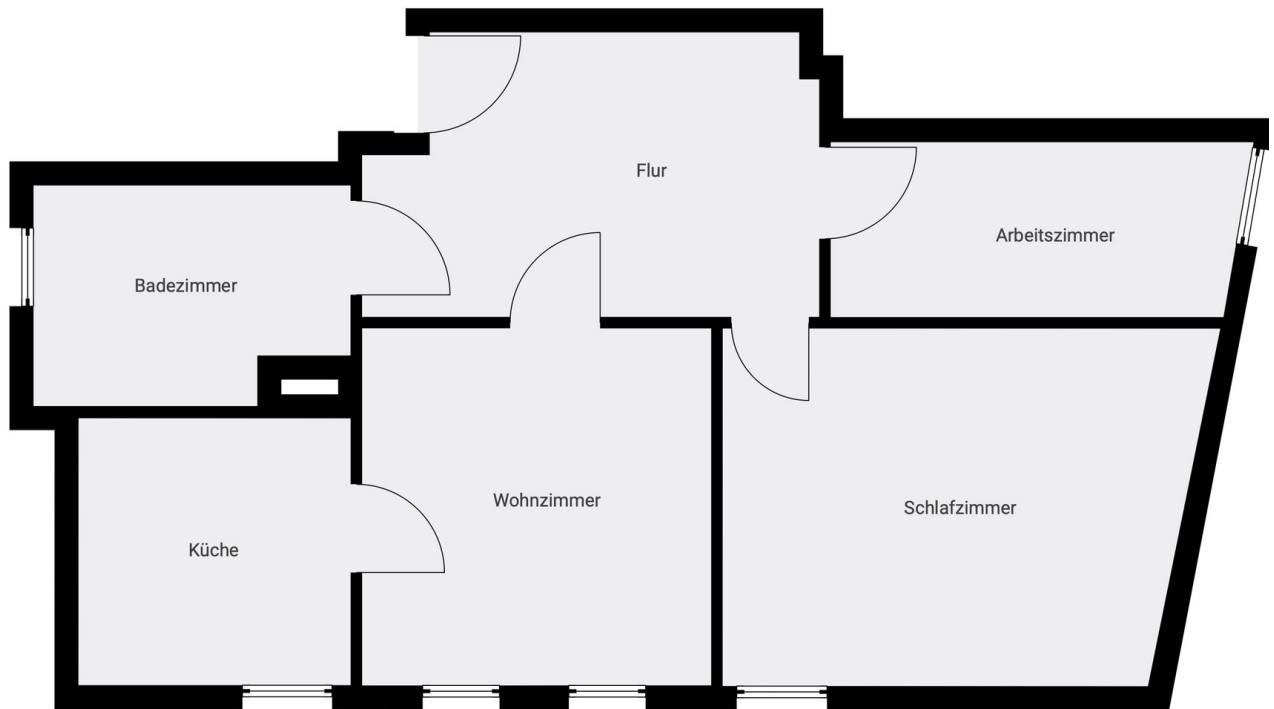


Badezimmer



Küche

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

