

# Exposé

## Loft, Studio, Atelier in Vögelsen

### Exklusive Loft-Wohnung mit offener Galerie und Design-Einbauküche in Vögelsen



Objekt-Nr. **OM-469961**

**Loft, Studio, Atelier**

Vermietung: **680 € + NK**

21360 Vögelsen  
Niedersachsen  
Deutschland

Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmedatum	01.10.2026
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	120 €	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	220 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	2.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese schöne und moderne Loft-Wohnung besticht durch den hellen, geräumigen Wohnraum mit Design-Einbauküche und offener Galerie, sowie durch die insgesamt sehr gehobene Ausstattung.

Die Wohnbereiche sind mit wertigem Eichenparkett ausgelegt, sowohl das Wohnzimmer als auch die Galerie, die sich ideal als Schlafraum anbietet. Die beiden großen Holzfensterfronten im Wohnzimmer und die beiden Velux-Fenster in der Galerie sorgen für Licht und Helligkeit im Raum. Die besondere Geräumigkeit und Atmosphäre sind sicher auch der Deckenhöhe von über 5 Metern geschuldet.

An den Wohnraum grenzt die attraktive, offene Einbauküche. Es handelt sich um eine Siemensküche, die mit einem Backofen, einem Ceranfeld mit großer Dunstabzugshaube, einer Kühl-Gefrierkombination und einem Geschirrspüler ausgestattet ist.

Das Bad ist durch eine Glasschiebetür zu betreten. Es umfasst eine Walk-In Dusche, ein WC, einen Waschplatz mit Spiegel und ein weißes Lowboard, wo Pflegeartikel und Handtücher verstaut werden können. Die Badkeramik stammt aus der eleganten Serie 500 by Antonio Citterio. Zwei moderne Velux-Fenster sorgen für Frischluft und Licht.

Vom Eingangsbereich abgehend findet sich ein kleiner Raum, der sich perfekt für einen begehbaren Kleiderschrank geeignet und ist bereits möbliert mit einem großen Kleiderschrank mit Spiegeln sowie einem Schuhregal. Außerdem kann hier eine Waschmaschine angeschlossen werden. Platz für Wäscheständer und Bügelbrett sind ebenfalls vorhanden.

Für eine angenehme Wärme in der gesamten Wohnung sorgt eine Fußbodenheizung, so dass weder optisch noch räumlich Heizkörper stören könnten.

An allen Zimmerdecken sind moderne LED- oder Halogen-Spots angebracht, die die Räume in einem warmen Licht ausleuchten (zum Teil auch dimmbar).

Die Dämmung von Dach und Fassade wurden 2014 komplett erneuert, die Gaube neu verschalt. Die modernisierte Dämmung hat ein gutes Raumklima geschaffen. Im Zuge der Sanierung sind die Dachbalken offen gelegt worden, was zusätzlich eine moderne und dennoch gemütliche Atmosphäre schafft.

## Ausstattung

Design-Einbauküche, offene Galerie, Eichenparkett und moderne Feinsteinzeug-Fliesen, weiße Holzfenster und Holztüren, Tageslicht-Bad mit Glasschiebetür, Fußbodenheizung, LED-/Halogen-Deckenbeleuchtung.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Loft-Wohnung wird teilmöbliert vermietet. Zum gestellten Mobiliar gehören ein Kleiderschrank, ein Schuhschrank, ein Schuhregal, die gesamte bewegliche Einrichtung im Badezimmer, ein Lowboard, eine Kommode im Asia-Stil, 2 Barhocker am Küchentresen, die komplette Deckenbeleuchtung.

Die Wohnung wird zu einem Warm-Mietpreis von 900,- Euro vermietet (bei Bewohnung mit 1 Person).

Die Warmmiete ist eine Gesamtmiete und beinhaltet alle üblichen Nebenkosten, inklusive die für Gas, Strom, Trink- und Abwasser.

Haustiere sind nicht erlaubt.

Die Wohnung wird ab 01.10.2026 vermietet. Nach Absprache ist ggf. ein früherer Bezugstermin möglich.

## **Lage**

Die Loft-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines Zweifamilienhauses in Vögelsen, ruhig und naturnah gelegen (ca. 200 Meter bis zur Landwehr, einem beliebten Naherholungsgebiet).

Die Innenstadt von Lüneburg ist in 5 Autominuten zu erreichen, mit dem Fahrrad braucht man etwa 15-20 Minuten. Die Haltestelle der Buslinie 5019 (Lüneburg/ZOB) befindet sich 300 Meter entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Blick in den Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Aufgang zur Galerie



Galerie/Schlafraum

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Tür begehbaren Kleiderschrank



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Waschplatz / Bad



Badezimmermöbel

# Exposé - Galerie



Walk-In Dusche

# Exposé - Galerie



Blick vom Wohnen zur Küche