

# Exposé

## Wohnung in Lüneburg

### Helle 1,5 Zi. Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. **OM-473733**

### Wohnung

Vermietung: **635 € + NK**

Ansprechpartner:  
Thilo Westerwiede

Papenburg 2a  
21339 Lüneburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1990	Mietsicherheit	1.905 €
Zimmer	1,50	Übernahme	sofort
Wohnfläche	39,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	145 €	Etage	1. OG
Heizkosten	55 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	190 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	25 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle Wohnung mit Balkon in attraktiver Lage von Lüneburg

Diese gepflegte Wohnung bietet auf rund 39 m<sup>2</sup> ein angenehmes Wohngefühl und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre.

Der Wohnbereich bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und lässt sich optimal als Wohn-, Schlaf- und Essbereich nutzen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Balkon, der zusätzlichen Platz zum Entspannen im Freien bietet.

Dank ihrer Größe und Aufteilung eignet sich die Wohnung besonders für Einzelpersonen oder Paare, die ein gemütliches Zuhause in ruhiger Umgebung suchen. Die Wohnanlage ist gepflegt und bietet eine angenehme Nachbarschaft.

Ausstattung und Vorteile

Ca. 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Praktischer und funktionaler Grundriss

Heller Wohnraum mit großen Fenstern

Balkon mit Platz zum Verweilen

Ruhiges Wohnumfeld

Kurze Wege zu Supermärkten, Bäckern und weiteren Geschäften

Gute Erreichbarkeit der Lüneburger Innenstadt

Geeignet für Singles und Paare

Möblierung optional gegen Aufpreis möglich

Stellplatz separat anmietbar

Standort

Die Wohnung befindet sich in einem beliebten Wohngebiet mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Innenstadt von Lüneburg liegt nur wenige Kilometer entfernt und ist schnell mit dem Fahrrad, dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Sonstiges

Wer eine kompakte Wohnung mit angenehmem Wohnkomfort und guter Anbindung sucht, findet hier die ideale Lösung. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

## Ausstattung

Die Wohnung wird leer mit einer neuen Einbauküche übergeben.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Lüneburg und vereint ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Das Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar. Die historische Lüneburger Innenstadt mit ihren zahlreichen Cafés, Restaurants, kulturellen Angeboten und Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen sowie den Bahnhof Lüneburg bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Hamburg und in die umliegenden Regionen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und ermöglicht eine komfortable Mobilität ohne Auto.

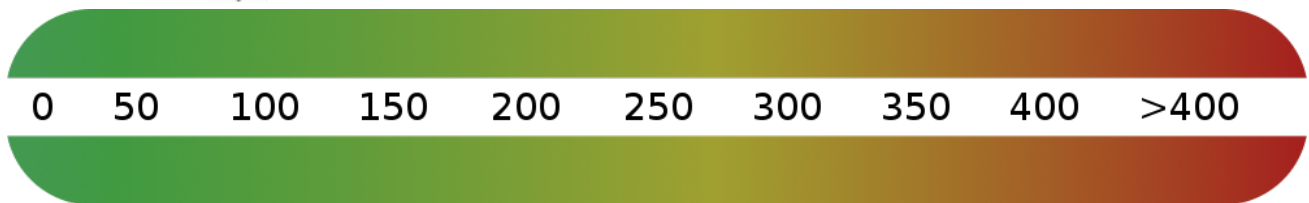
Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, Spazier- und Radwege sowie Grünflächen in der Umgebung bieten einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Die Lage eignet sich gleichermaßen für Familien, Berufspendler und alle, die die Vorzüge des Wohnens in einer der beliebtesten Städte Norddeutschlands genießen möchten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	92,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

