



## Solide vermietete 3 Zimmerwohnung mit Stellplatz und guter Rendite

**199.000 €**      **83 m<sup>2</sup>**      **3**  
Kaufpreis              Wohnfläche ca.      Zimmer

Gewerblicher Anbieter

**Straße nicht freigegeben**  
**21339 Lüneburg (Kreideberg)**

Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/2pn4n5j> →

## Preise & Kosten

**Kaufpreis** **199.000 €**

---

Hausgeld 191 €

### Provision für Käufer

7,14 % inkl. 19% MwSt. inkl. MwSt.

Die Maklerprovision ist bei Abschluss des Kaufvertrages fällig und Käufer zu zahlen.

### Lage

Die Hanse- und Universitätsstadt Lüneburg hat etwa 73.000 Einwohnern. Sie liegt ca. 50 Kilometer südöstlich von Hamburg und gehört zur Metropolregion Hamburg. Die Stadt befindet sich am Rande der nach ihr benannten Lüneburger Heide an der Ilmenau. Sie hat den Status einer Großen selbstständigen Stadt, ist Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises und nordostniedersächsisches Oberzentrum. Lüneburg verfügt über einen Autobahnanschluss (A 39). Diese Autobahn soll in den nächsten Jahren in Richtung Süden bis Wolfsburg und Braunschweig verlängert werden. Lüneburg ist über die B 4, die B 209 und die B 216 an das Bundesstraßennetz angebunden. Der Bahnhof Lüneburg ist mit dem (Hamburger Verkehrs Verbund) Nahverkehrsnetz Hamburg verbunden.

Lüneburg Weststadt. Der langgestreckte Stadtteil grenzt westlich an die Stadtteile Altstadt und Kreideberg. In dem Stadtteil liegen die beiden Krankenhäuser der Stadt – das Städtische Krankenhaus im Süden und die Psychiatrische Klinik Lüneburg im Norden. Des Weiteren gehören der Bereich der Saline, die Sülzwiesen sowie der Lüneburger Kalkberg zu diesem Stadtteil.

Weitere Informationen finden Sie unter [www.lueneburg.de](http://www.lueneburg.de)

### Die Wohnung

Wohnungslage	Bezug	Derzeitige Nutzung
2. Geschoss	sofort	vermietet

- ✓ Bad mit Fenster, Wanne und Dusche
- ✓ Balkon, Loggia
- ✓ Einbauküche
- ✓ Böden: Fliesenboden, Laminat
- ✓ Zustand: gepflegt
- ✓ Haustiere erlaubt

### Wohnanlage

- ✓ Baujahr: 1986
- ✓ 1 Stellplatz: Tiefgarage

### Energie & Heizung Gesponsert ⓘ



Energieausweistyp  
Verbrauchsausweis

Gebäudetyp  
Wohngebäude

Baujahr laut Energieausweis  
1986

Gültigkeit  
31.01.2018 bis 01.01.2028

Effizienzklasse  
D

Endenergieverbrauch  
106,00 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Weitere Energiedaten

Energieträger  
Gas

Heizungsart  
Zentralheizung

## Details

### Objektbeschreibung

Diese vermietete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im schönen Lüneburger Stadtteil Weststadt und ist zentral gelegen. Eine sehr gepflegte Wohnung im zweiten OG. Das Haus stammt aus dem Jahr 1986 und ist in einem guten Zustand. Sie betreten diese Wohnung und befinden sich direkt im kleinen Flur mit Essbereich zwischen Küche und Wohnzimmer. Von hier aus sind alle weiteren Räume zu erreichen: die helle Küche, die mit einer Einbauküche und einem kleinen Balkon versehen ist, das große, helle Wohnzimmer mit großer Loggia, ein Kinder- oder Gästezimmer, das Dusch- und Wannenbad mit Fenster, das Schlafzimmer und ein kleiner Abstellraum. Die Wohnräume sind mit Laminat belegt. Ein Kabelanschluss ist vorhanden. Zu dieser Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz, ein Kellerraum, ein Fahrradkeller und ein Wasch- und Trockenkeller für die Hausgemeinschaft.

Die Wohnung befindet sich auf einem Erbbaugrundstück. Der Erbbaupertrag ist gültig bis zum 30.06.2057. Der jährliche Erbbauzins für diese Wohnung beträgt 291,61 €. Die Wohnung ist seit Jahren an ein solides Ehepaar vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 720,00 €.

Monatliche Nebenkosten lt. Abrechnung 2024:  
umlagefähige Kosten 113,23 € nicht umlagefähige Kosten 69,49 €  
Zuführung zur Instandhaltungsrücklage 130,00 €  
Gas & Strom wird durch die Vermieter mit den Energieversorgern gesondert berechnet

### Ausstattung

- Erbpacht bis 2057
- 67 Wohneinheiten
- Langjährig solide vermietet
- Kabelanschluss
- Glasfaseranschluss ist beantragt
- Abstellraum in der Wohnung

- Eigener Kellerraum
- Fahrradkeller
- Wasch- und Trockenkeller für die Gemeinschaft
- Balkon vor der Küche
- Loggia vor dem Wohnzimmer
- Essbereich in der Diele
- Dusch- und Wannenbad mit Fenster
- KFZ-Stellplatz

### **Preisinformation**

1 Tiefgaragenstellplatz

Soll-Mieteinnahmen pro Jahr: 8.640,00 EUR

Ist-Mieteinnahmen pro Jahr: 8.640,00 EUR

### **Weitere Informationen**

Sonstiges

Alle Angaben zur Immobilie wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Dennoch kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter bzw. von Dritten zur Verfügung gestellt wurden, so dass wir eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben nicht übernehmen können.

Irrtum und Zwischenverkauf/Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Stichworte

Tiefgarage vorhanden, West-Balkon/Terrasse, Anzahl der Schlafzimmer: 2, Anzahl der Badezimmer: 1, Anzahl Balkone: 1, Anzahl Loggias: 1, Lage im Ort

## Anbieter der Immobilie



### Wienhöfer Immobilien

Im Redder 58 a,  
21339 Lüneburg



Herr Torsten Wienhöfer  
Dein Ansprechpartner

Telefon: 04131-720 96 60

Telefon: 0163-918 05 86

### Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/2pn4n5j> →

## Alle Bilder



Wohnzimmer



Loggia



Schlafzimmer



Kind-Gast-Büro



Dusch- und Wannenbad



Dusche



Küche



Küchenbalkon



Flur mit Essbereich



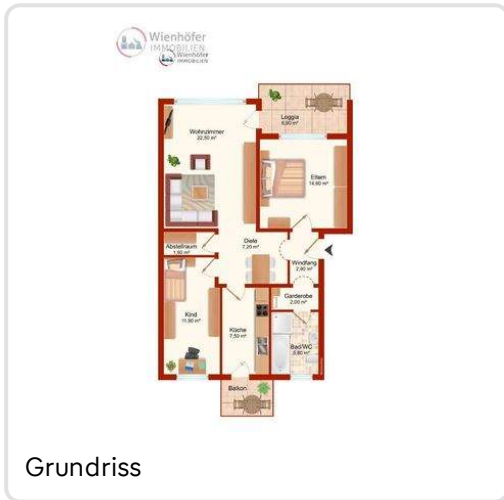
Essbereich



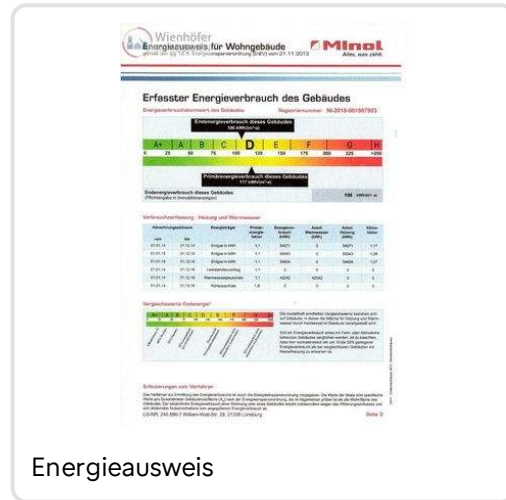
Garderobe im Flur



Abstellraum



Grundriss



Energieausweis