BREMER IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 2656

21339 LÜNEBURG

Bezugsfrei: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Aufzug & neuen Fenstern in Lüneburg-Kreideberg

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 85 m²	ca. 3.968 m²	3	225.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**225.000 €**
Wohnfläche	**ca. 85 m²**
Zimmer	**3**
Grundstücksfläche	**ca. 3.968 m²**
Verfügbar ab	**sofort**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2016**
Baujahr	**1970**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**2**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**1**
Balkone	**1**

Bad mit	**Wanne**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Laminat**
Fahrstuhl	**Personen**
Abstellraum	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**21.08.2028**
Ausstellungsdatum	**22.08.2018**
Endenergieverbrauch	**123 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**D**
Wesentlicher Energieträger	**Erdgas schwer**
Heizungsart	**Zentralheizung**

Frau Katja Bremer
Tel. 04131 8647346
info@bremer-immobilien.de



Außenansicht

Objektbeschreibung

Diese bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses im beliebten Lüneburger Stadtteil Kreideberg. Auf rund 85 m² Wohnfläche bietet sie eine angenehme Raumaufteilung und ausreichend Platz für eine kleine Familie, Paare mit Platzbedarf oder als Studenten-WG.

Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet Zugang zur geschützten Loggia. Eine Markise sorgt bei Bedarf für angenehmen Schatten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich je nach Bedarf als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt.

Die Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet. Ein Wannenbad, ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein zusätzlicher Kellerraum vervollständigen das Platzangebot.

Die Wohnung wurde im Jahr 2016 umfassend renoviert. Dabei wurden unter anderem das Badezimmer modernisiert und neue, doppelt verglaste Kunststofffenster mit weißen Innenrahmen eingebaut. Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem guten und gepflegten Zustand und ist sofort verfügbar. Über den Aufzug gelangen Sie bequem ins 2. Obergeschoss. Die großzügigen Grünflächen rund um das Gebäude tragen zu einem angenehmen Wohnumfeld bei.

Hausgeld laut Wirtschaftsplan 2026: 424,00 € monatlich
Davon:
umlagefähige Betriebskosten: 252,71 €
nicht umlagefähige Kosten: 82,48 €
Zuführung zur Erhaltungsrücklage: 88,67 €
Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft zum 31.12.2025: 25.936,27 € laut Hausgeldabrechnung 2025
Informationen zum Erbbaurecht:
Erbbaurechtsgeber: Stefan Umland
Erbbauzins: 282,37 € jährlich, bereits im Hausgeld enthalten
Erbbaurechtsvertrag von 1967

Frau Katja Bremer
Tel. 04131 8647346
info@bremer-immobilien.de

Laufzeit bis 31.12.2065
Restlaufzeit: rund 39 Jahre

Sie haben Interesse an dieser gut geschnittenen und sofort bezugsfreien Eigentumswohnung mit drei Zimmern, Loggia, Markise und Aufzug in ruhiger Lage von Lüneburg-Kreideberg? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gern einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Frau Katja Bremer
Tel. 04131 8647346
info@bremer-immobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und zugleich zentraler Lage im beliebten Lüneburger Stadtteil Kreideberg. Das gewachsene Wohngebiet überzeugt durch seine angenehme Wohnatmosphäre, kurze Wege im Alltag und die gute Erreichbarkeit der Innenstadt.

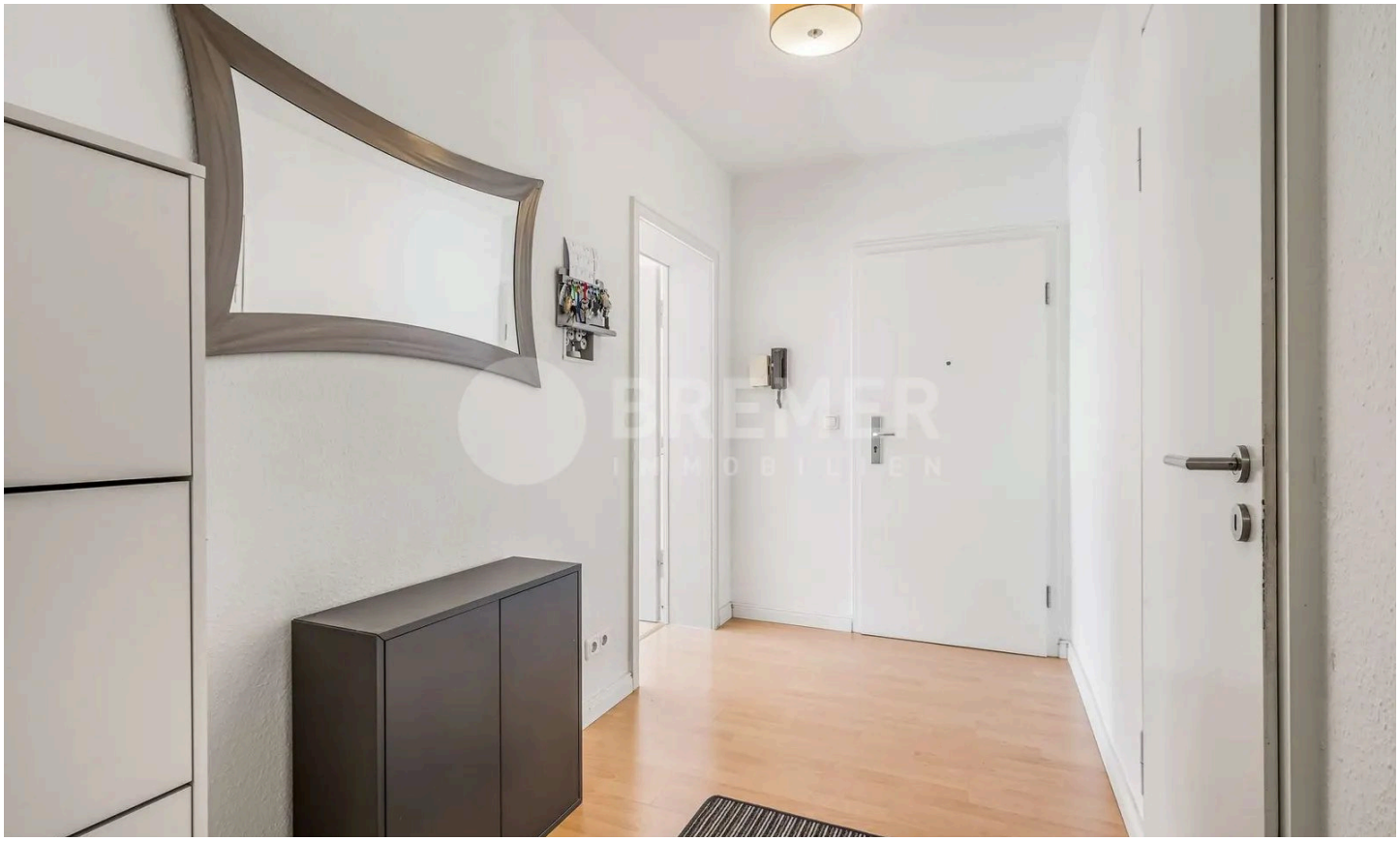
Direkt vor der Wohnanlage befindet sich eine Bushaltestelle, von der aus Sie in wenigen Minuten den Lüneburger Hauptbahnhof und die Innenstadt erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, Ärzte, Gastronomie sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Die historische Lüneburger Altstadt liegt nur etwa zwei Kilometer entfernt. Mit ihren zahlreichen Cafés, Restaurants, kleinen Geschäften und der besonderen historischen Kulisse bietet sie vielfältige Möglichkeiten zum Einkaufen, Ausgehen und Verweilen.

Gleichzeitig kommt auch die Natur nicht zu kurz. Die Kleingartenanlage, Wald- und Grünflächen sowie der Kreidebergsee bieten schöne Möglichkeiten für Spaziergänge, Bewegung und Erholung im Freien.

Damit verbindet die Lage auf angenehme Weise ruhiges Wohnen, eine gute Infrastruktur und die Nähe zur Lüneburger Innenstadt - ein Wohnumfeld, das im Alltag vieles unkompliziert macht.

Frau Katja Bremer
Tel. 04131 8647346
info@bremer-immobilien.de



Flur



Flur

Frau Katja Bremer

Tel. 04131 8647346

info@bremer-immobilien.de



Wohnzimmer



Balkon

Frau Katja Bremer

Tel. 04131 8647346

info@bremer-immobilien.de



Balkon



Küche

Frau Katja Bremer

Tel. 04131 8647346

info@bremer-immobilien.de



Küche - (KI generiert)

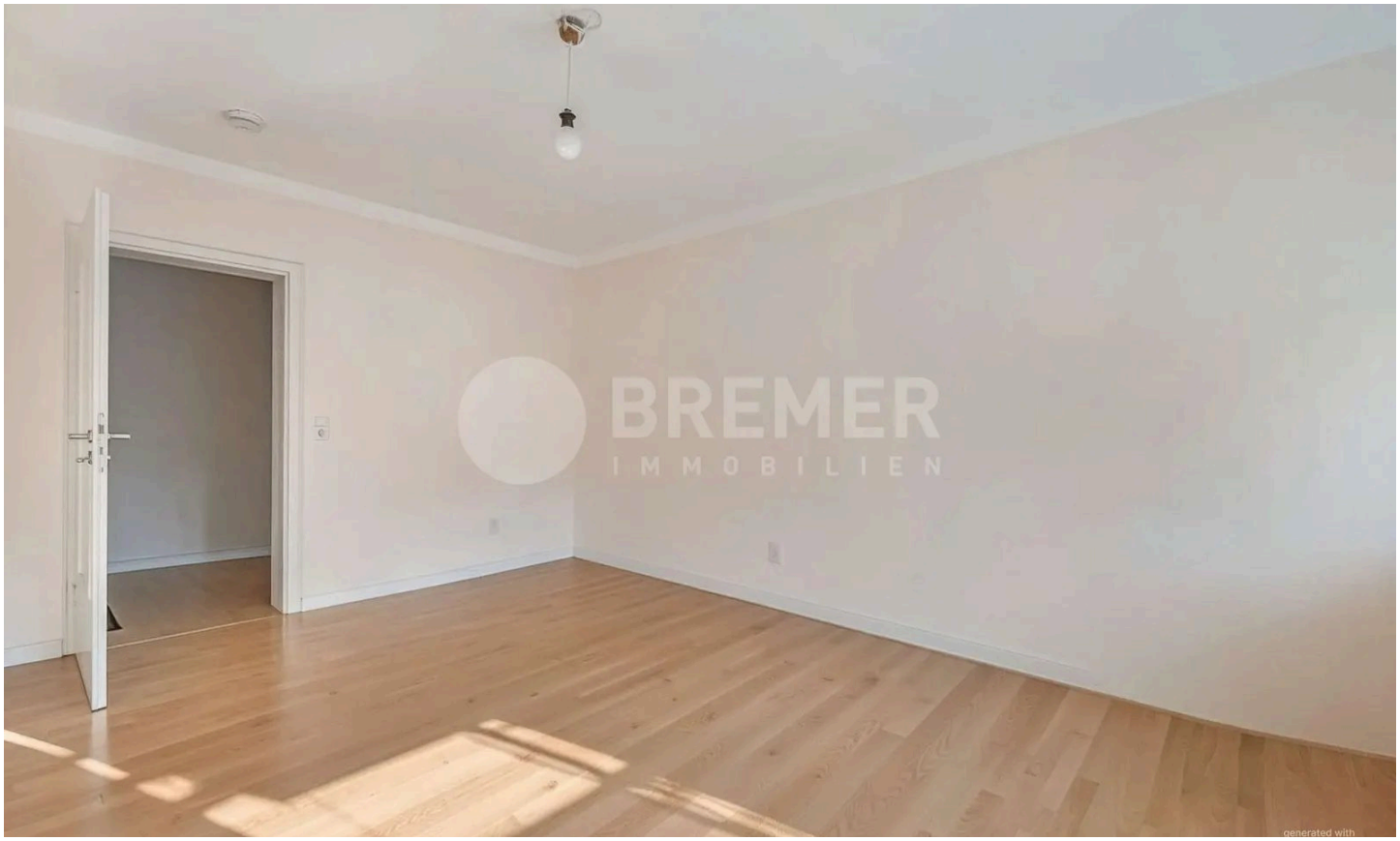


Schlafzimmer - (Möbel mit KI entfernt)

Frau Katja Bremer

Tel. 04131 8647346

info@bremer-immobilien.de



Schlafzimmer -(Möbel mit KI entfernt)



Badezimmer

Frau Katja Bremer

Tel. 04131 8647346

info@bremer-immobilien.de



Badezimmer

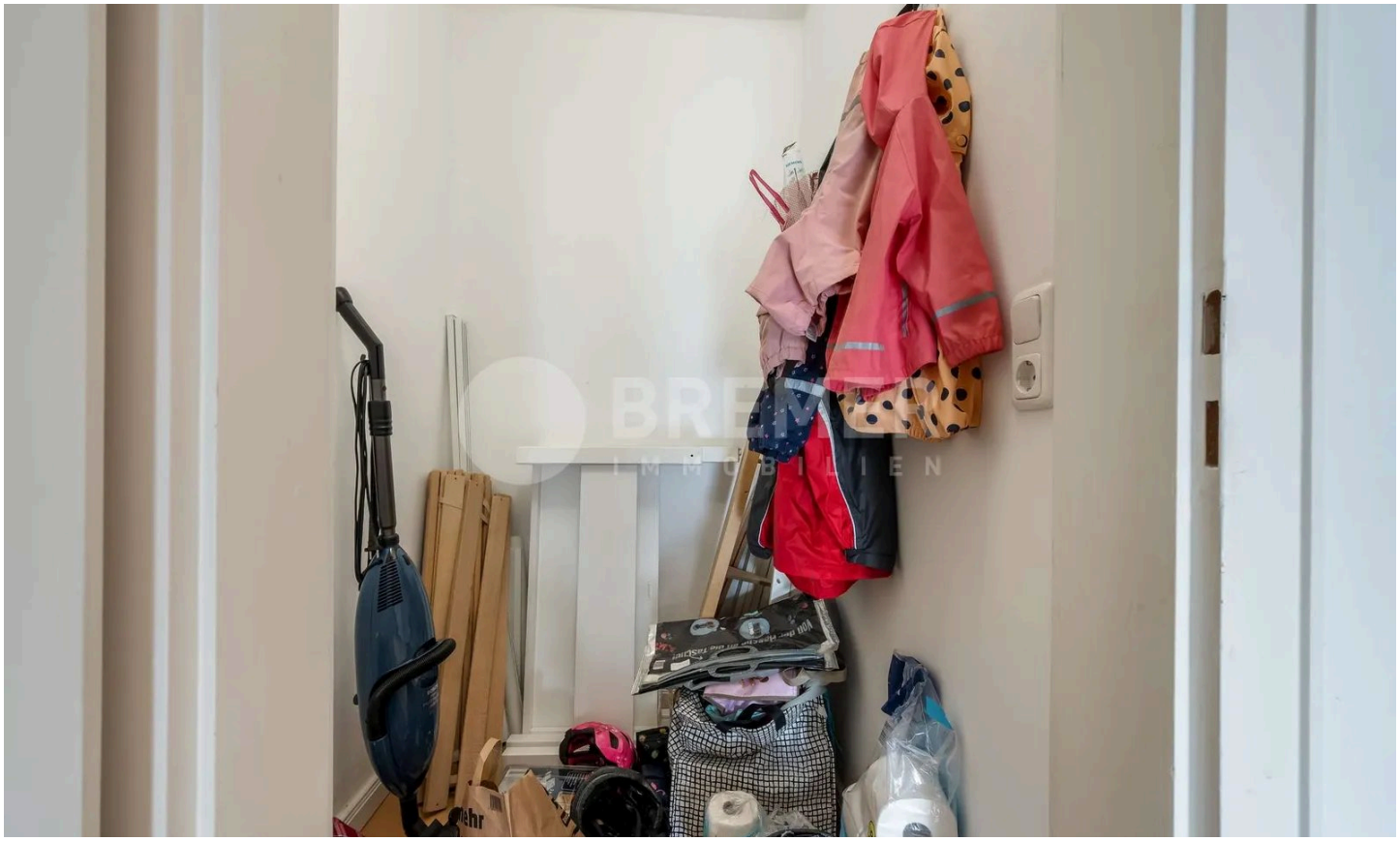


Schlafzimmer - (Möbel mit KI entfernt)

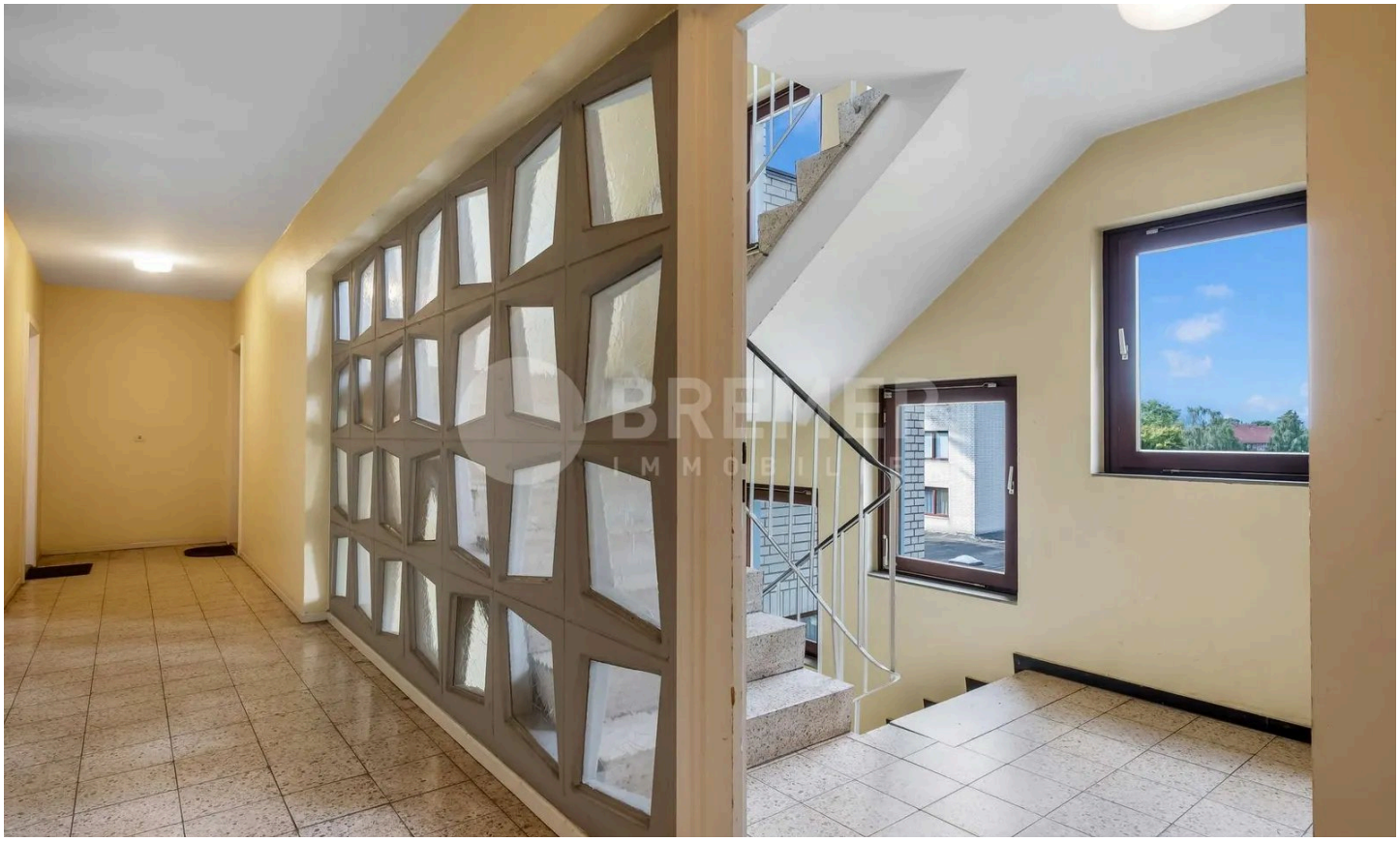
Frau Katja Bremer

Tel. 04131 8647346

info@bremer-immobilien.de



Abstellkammer



Treppenhaus

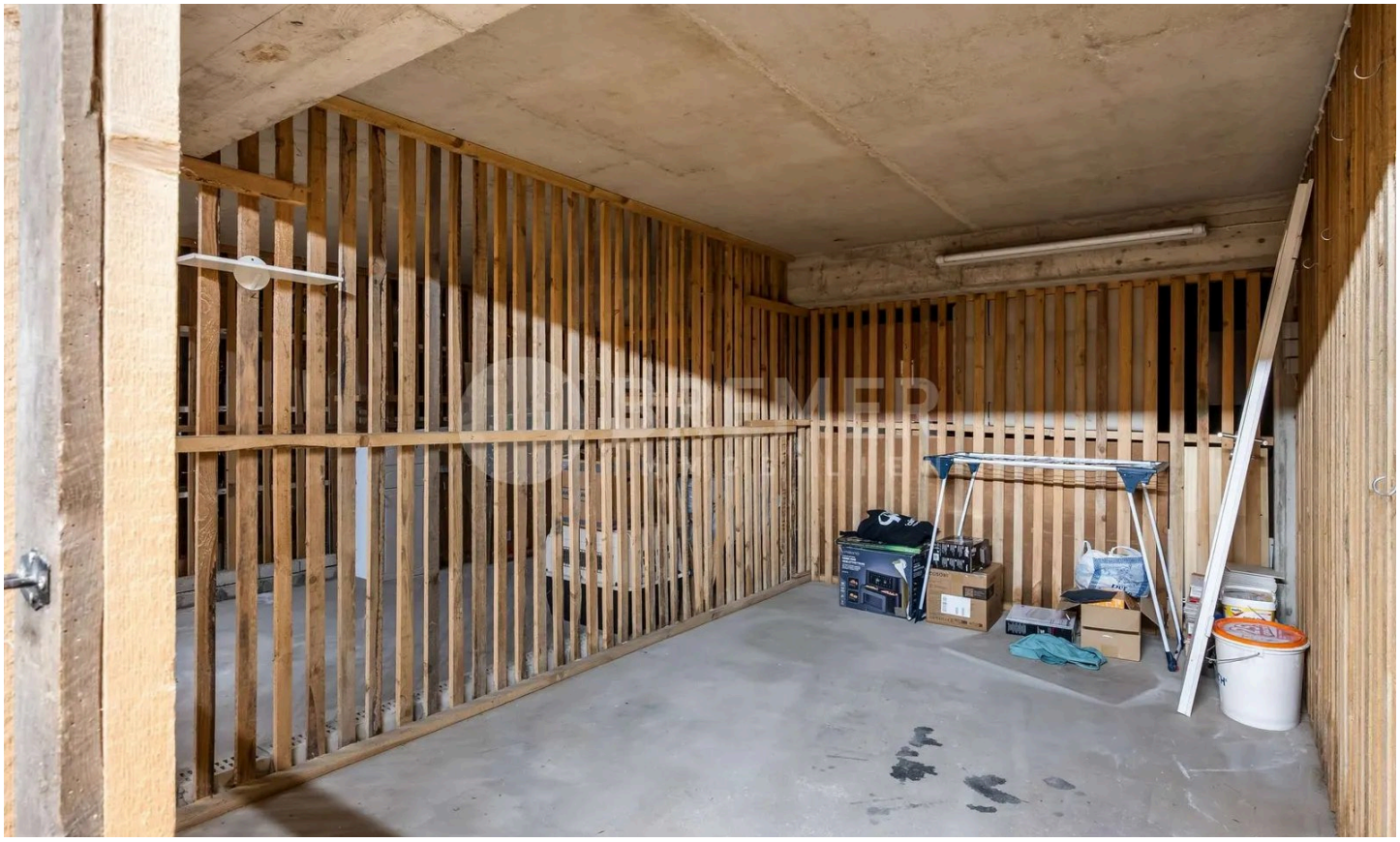
Frau Katja Bremer

Tel. 04131 8647346

info@bremer-immobilien.de



Aufzug



Kellerraum

Frau Katja Bremer

Tel. 04131 8647346

info@bremer-immobilien.de



Außenansicht



Parkplatz

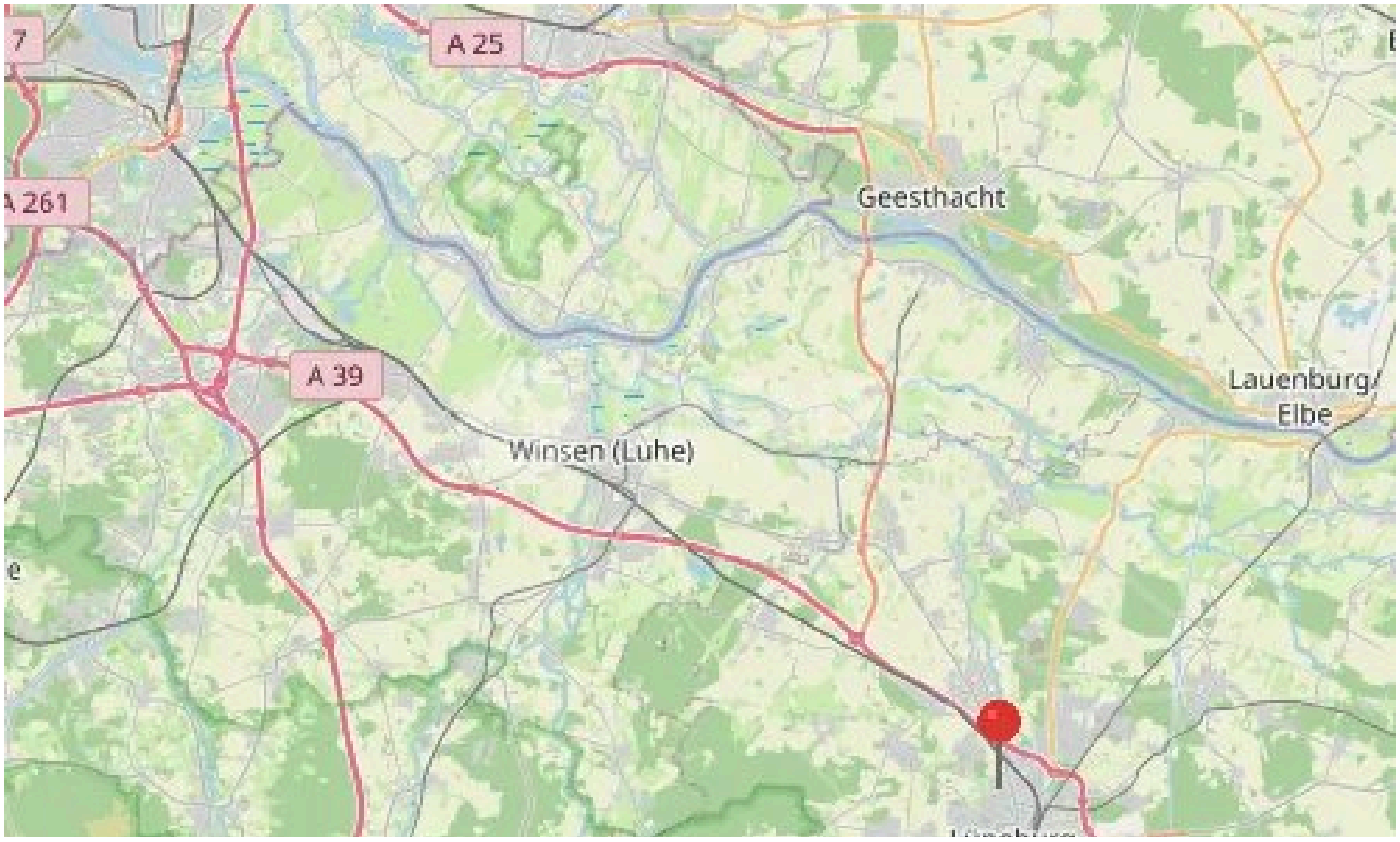
Frau Katja Bremer

Tel. 04131 8647346

info@bremer-immobilien.de



Außenansicht



Makro-Standort

Frau Katja Bremer
Tel. 04131 8647346
info@bremer-immobilien.de

BREMER IMMOBILIEN

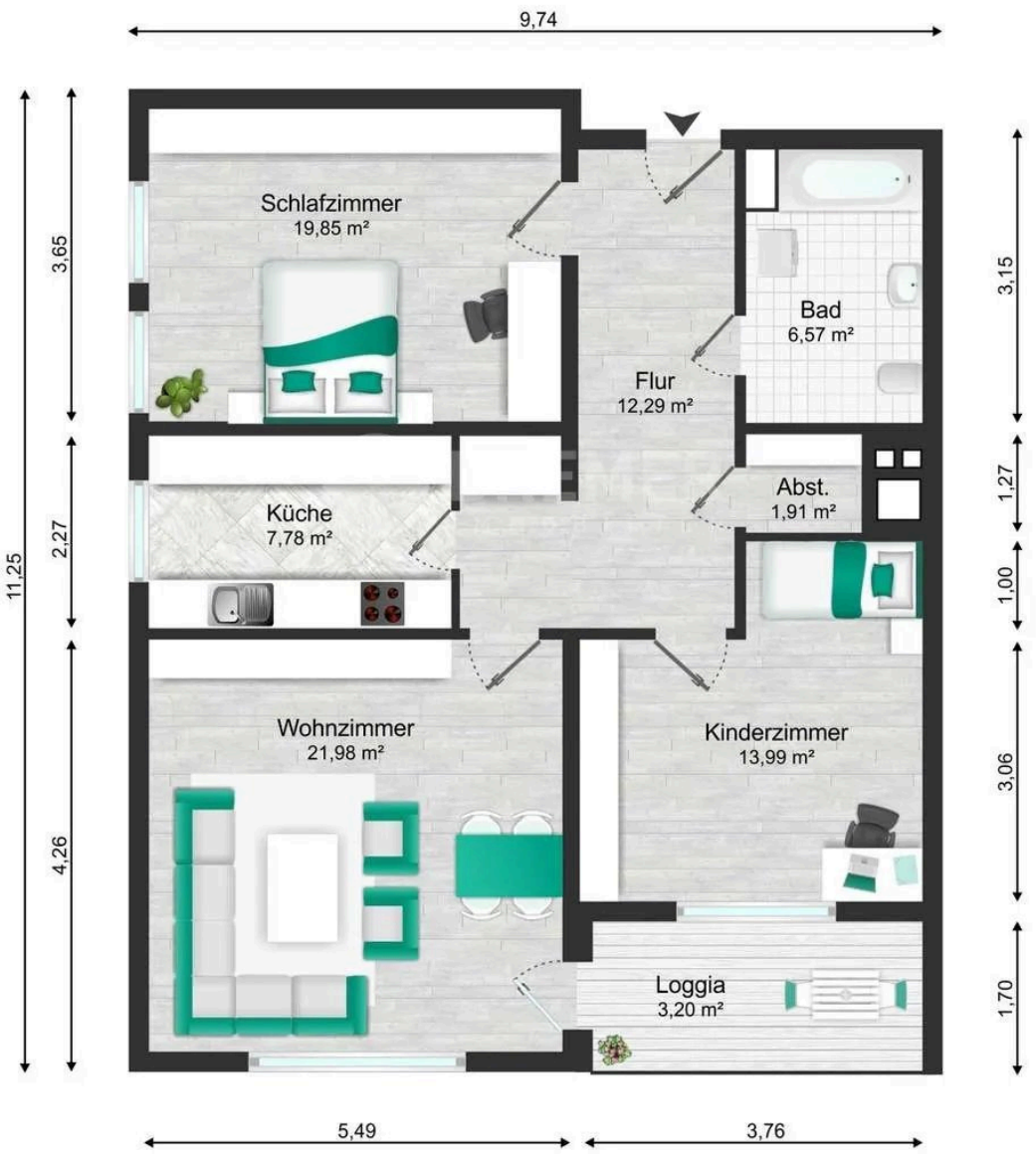
Wir sind gut vernetzt in Lüneburg
und unterstützen Sie bei Bedarf mit den Kontakten zu unseren Kooperationspartnern.

- **Finanzierungsvermittler**
- **Energieberater**
- **Gutachter**
- **Handwerker**
- **Umzugsunternehmen**
- **Entrümpler**

www.bremer-immobilien.de



Frau Katja Bremer
Tel. 04131 8647346
info@bremer-immobilien.de



Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Katja Bremer
Tel. 04131 8647346
info@bremer-immobilien.de

Ausstattung

— 304/10.000 Miteigentumsanteile an dem Erbbaurecht in Größe von 3968 m²

— Süd-Loggia mit Markise

— Doppelt verglaste Kunststofffenster von 2013

— Einbauküche

— Handtuchheizkörper im Bad

— WC u. Waschbecken neu

— Einbauschrank im Flur

— Eigener Kellerraum

— Fahrradraum zur gemeinschaftlichen Nutzung

— Gaszentralheizung von 2023

Sonstiges

Bei Exposéanfragen und Besichtigungswünschen bitten wir Sie um die Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten inklusive Ihrer Telefonnummer.
Besichtigungstermine sind grundsätzlich mit Bremer Immobilien abzustimmen.

Sämtliche Informationen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir nicht. Die Objektinformationen sind von Ihnen als Kaufinteressenten auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Im Falle des Verkaufs eines Wohngebäudes mit nicht mehr als zwei Wohnungen hat der Käufer gemäß §§ 48 und 80 GEG nach Übergabe des Energieausweises ein informatorisches Beratungsgespräch zum Energieausweis mit einer zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigten Person zu führen, wenn ein solches Beratungsgespräch als einzelne Leistung unentgeltlich angeboten wird.

VERKAUF UND BEWERTUNG IHRER EIGENEN IMMOBILIE:
Sie sind Immobilieneigentümer und möchten sich verändern? Gern erstellen wir für Sie eine professionelle Immobilienbewertung und beraten Sie zu allen Fragen rund um den Kauf und den Verkauf. Auf Wunsch übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie und unterstützen bei Bedarf den reibungslosen Übergang in Ihr neues Zuhause.

Frau Katja Bremer
Tel. 04131 8647346
info@bremer-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Katja Bremer

Bremer Immobilien

Telefon: 04131 8647346

E-Mail: info@bremer-immobilien.de

Diese Immobilie online

Hinweise

Die Provision beträgt für den Käufer und den Verkäufer jeweils 3,57 % inkl. 19 % MwSt. Wir weisen auf unsere Tätigkeit für beide Vertragspartner (Käufer und Verkäufer) hin.

BREMER IMMOBILIEN