Lüneburg – Kaltenmoor

2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Blick über Lüneburg

Número da propriedade: 25105023

PREÇO DE COMPRA: 119.000 EUR • **ÁREA:** ca. 51,73 m² • **QUARTOS:** 2

Número da propriedade: 25105023 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25105023 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

Numa vista geral

Número da propriedade	25105023
Área	ca. 51,73 m²
Piso	13
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1970

Preço de compra	119.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25105023 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital
Fonte de Energia	Unidade combinada de aquecimento e potência
Certificado Energético válido até	05.09.2027
Aquecimento	Unidade combinada de aquecimento e potência

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	93.50 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970

Número da propriedade: 25105023 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

O imóvel

Número da propriedade: 25105023 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

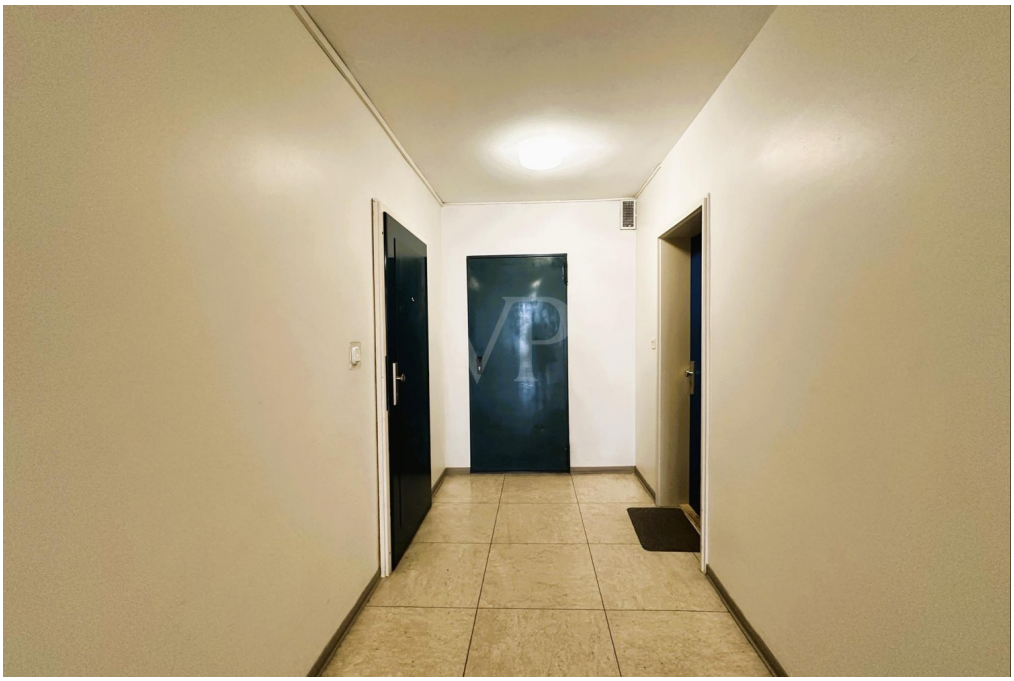
O imóvel

Número da propriedade: 25105023 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

O imóvel

Número da propriedade: 25105023 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

O imóvel



Número da propriedade: 25105023 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

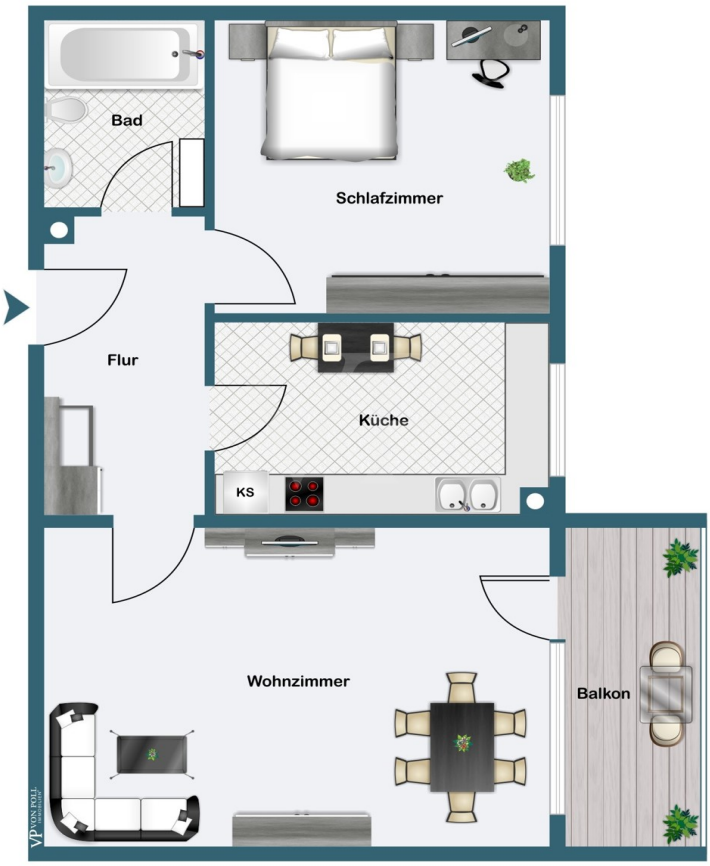
O imóvel

Número da propriedade: 25105023 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

O imóvel

Número da propriedade: 25105023 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25105023 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

Uma primeira impressão

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Kaltenmoor, der in den letzten Jahren eine spürbare Aufwertung erfahren hat und heute ein modernes, lebensfreundliches Wohnumfeld bietet.

Sie befindet sich im 13. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Die ausgezeichnete Anbindung an die Innenstadt sowie die Nähe zur Leuphana Universität verleihen der Lage eine besondere Attraktivität – insbesondere für Studierende und Auszubildende.

Ein Aufzug sorgt für einen bequemen und barrierearmen Zugang zur Wohnung.

Die 2-Zimmer-Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung. Sie besteht aus einem Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia sowie einem separaten Schlafzimmer. Der Flur ist normal geschnitten und bietet Platz für Garderobe oder kleinere Möbel.

Das innenliegende Bad ist mit einer Badewanne und hellen Fliesen ausgestattet. In den Wohnräumen wurde pflegeleichter Laminatboden verlegt, und die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet.

Ein besonderes Highlight ist die Loggia, von der aus man einen weiten, unverbaubaren Blick über Lüneburg genießen kann.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die Möglichkeit bietet, sie ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten. Dieser Umstand wurde bereits bei der Festlegung des Verkaufspreises berücksichtigt. Zudem wurden im Jahr 2010 die Fenster erneuert, was einen wesentlichen Beitrag zum Werterhalt des Objekts leistet.

Ein eigener Abstellraum im Dachgeschoss ist der Wohnung zugeordnet und bietet zusätzlichen Stauraum. Ein fester Stellplatz gehört nicht zur Wohnung, jedoch stehen in der näheren Umgebung ausreichend Mietstellplätze zur Verfügung.

Diese Wohnung eignet sich ideal für alle, die eine zentrale und gut angebundene Lage mit großem Entwicklungspotenzial suchen – sei es als Eigenheim oder Kapitalanlage.

Número da propriedade: 25105023 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

Detalhes do equipamento

- Wohnung im 13. Obergeschoss
- Aufzug vorhanden
- Innenliegendes Badezimmer mit Badewanne
- Einbauküche
- Überdachte Loggia
- Fliesenboden und Laminat
- Fenster mit isolierender Doppelverglasung (erneuert 2010)
- Abstellraum im Dachgeschoss

Monatliches Hausgeld

- € 183,06 ab 01.01.2026 € 202,88

Número da propriedade: 25105023 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich im Lüneburger Stadtteil Kaltenmoor – einem grünen, lebendigen Quartier im Osten der Stadt mit guter Infrastruktur und idealer Anbindung. In direkter Nähe finden sich Supermärkte, Kitas, Schulen, Ärzte sowie Spielplätze und Parks, die den Alltag angenehm gestalten – ideal für Familien, Senioren und Berufstätige.

Der Stadtteil verfügt über ein ausgebautes Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln. Bushaltestellen befinden sich fast vor der Tür, und auch der Hauptbahnhof Lüneburg ist schnell erreichbar – ein großer Vorteil für Pendler, zum Beispiel Richtung Hamburg oder Hannover.

Die Leuphana Universität ist mit dem Fahrrad oder dem Bus in etwa 10 bis 15 Minuten erreichbar. Auch das historische Stadtzentrum von Lüneburg – mit seinen charmanten Gassen, Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten – ist nur rund 5 Kilometer entfernt und lässt sich bequem in 10–15 Minuten mit dem Bus oder Auto erreichen.

Zudem bietet die Nähe zur B4 und B209 eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Fazit: Kaltenmoor verbindet urbanes Leben mit naturnaher Erholung – perfekt für alle, die zentrumsnah wohnen und gleichzeitig die Vorteile eines gut erschlossenen und familienfreundlichen Stadtteils genießen möchten.

Número da propriedade: 25105023 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.9.2027.
Endenergiebedarf beträgt 93.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número da propriedade: 25105023 - 21337 Lüneburg – Kaltenmoor

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg
Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0
E-Mail: lueneburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com