



## 1a Lage! Großzügige Wohnung am Kreideberg!

Wohnung / Kauf

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

Objekt-Nr: 2632  
Adresse: DE-21339 Lüneburg  
Deutschland

#### Preise

Kaufpreis: 310.000,00 EUR  
Betriebs-/ Nebenkosten: 325,00 EUR  
Nebenkosten inkl. Heizkosten: ja  
Courtage / Provision: 2,975% inkl. ges. Mwst. Käuferprovision

#### Flächen

Wohnfläche: ca. 90 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 4  
Anzahl Badezimmer: 1  
Anzahl Schlafzimmer: 3  
Anzahl Stellplätze: 2

#### Ausstattung

Art der Ausstattung: normal  
Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerung: Gas  
Bodenbelag: Fliesen, Laminat, Teppich  
Küche: Einbauküche  
Badezimmer: mit Dusche  
Balkon / Terrasse: ja  
Ausrichtung Balkon / Terrasse: Süd  
Fenster: Kunststoff

#### Zustandsangaben

Baujahr: 1992  
Zustandsart: gepflegt

#### Verwaltung

vermietet: ja



verfügbar ab:

vermietet

## Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
erstellt am:	27.01.2020
gültig bis:	26.01.2030
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 107,5 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

## Beschreibung im Detail

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit! Wohnung plus zwei Tiefgaragenstellplätze!

In absolut bevorzugter Wohnlage von 21339 Lüneburg befindet sich diese gut vermietete Vier-Zimmer-Eigentumswohnung mit großzügiger Südterrasse. Das Objekt liegt auf einem 2.633 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück und eignet sich ideal als nachhaltige Kapitalanlage.

Die gepflegte Wohnanlage wurde ca. 1992 errichtet und umfasst insgesamt 25 Wohneinheiten, verteilt auf drei Gebäudeteile. Die angebotene Wohnung liegt im Erdgeschoss und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie den direkten Zugang zur Terrasse.

Die Wohnung verfügt über ein Vollbad, ein separates Gäste-WC sowie eine solide Einbauküche. Vom mit Parkettboden ausgestatteten Wohn- und Esszimmer besteht eine direkte Verbindung zur Terrasse. Zur Wohnung gehören zudem zwei Tiefgaragenstellplätze sowie ein separater Kellerraum. Sowohl die Wohnung als auch die Stellplätze sind derzeit langfristig vermietet – der Mietvertrag besteht seit 2002. Die Jahreskaltmiete beträgt insgesamt 11.184,- €.

Die gesamte Wohnanlage präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und befindet sich in einer ruhigen, begehrten Wohnlage mit hoher Wertstabilität. Die Wohnung wird jedoch nach dem langen Mietverhältnis einer Auffrischung bedürfen!

Gerne stehen wir Ihnen bei weiterem Interesse für ausführliche Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Zögern Sie nicht!



## **Beschreibung der Lage**

Ruhige Wohnlage in Sackgassenlage und trotzdem in unmittelbarer Nähe der Innenstadt. Sie haben von hier kurze Wege in die Natur und in die City. Genießen Sie die Lage!

## **Details zur Provision**

Alle Angaben sind mit großer Sorgfalt zusammengestellt worden, jedoch ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen. Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer zur Verfügung. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees und seiner Bedingungen zustande. Die anteilige Käufercourtage in Höhe von 2,975 % auf den Kaufpreis inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluß fällig und nach gesonderter Rechnungsstellung zu zahlen.

Geldwäsche: Unser Unternehmen ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz verpflichtet, beim Zustandekommen einer Geschäftsbeziehung, die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen.

Dafür ist es nötig, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises z.B. mittels einer Kopie festhalten, wenn Sie als natürliche Person handeln. Bei einer juristischen Person ist eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht, nötig. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.



## Galerie



Ansicht



Ansicht



Ansicht



Balkon



Eingang Tiefgarage



## Agentur

---

### Das Angebot wird betreut von

**Firma:**

Schulze Immobilien

**Adresse:**

Bahnhofstraße 6  
DE-29549 Bad Bevensen  
Deutschland

**Webseite:**

[www.schulze-immobilien.net](http://www.schulze-immobilien.net)

### Ihr Ansprechpartner

**Name:**

Diplom-Kaufmann Mathias Schulze

**Telefon:**

05821 - 977 6078

**E-Mail:**

[info@schulze-immobilien.net](mailto:info@schulze-immobilien.net)



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

### Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Der Erfüllung unserer Makleraufträge widmen wir uns mit größtmöglicher Sorgfalt und in unparteilicher Wahrnehmung der Interessen unserer Auftraggeber. Unsere Tätigkeit erfolgt im Rahmen der §§ 652 ff des BGB, der allgemein anerkannten kaufmännischen Grundsätze und Gepflogenheiten unter Einhaltung der Regeln unseres Berufsstandes.
2. Die uns erteilten Aufträge gelten, soweit nichts anderes vereinbart, bis zum schriftlichen Widerruf.
3. Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Unsere Maklerprovision ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt. Wenn wir zusätzlich dem rechtsgeschäftlichen Verkehr mit unseren Auftraggebern „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ zugrunde legen, so geschieht dies in Ausfüllung und Ausgestaltung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und unter strikter Wahrung des gerechten Ausgleichs der gegenseitigen Rechte und Pflichten mit dem Ziel der Rationalisierung des Geschäftsablaufs.
4. Unsere Angebote erfolgen gemäß den uns vom Auftraggeber erteilten Auskünfte; sie sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten ausgeschlossen.
5. Sollte/n Ihnen unser/e Angebot/e bereits bekannt sein, so teilen sie uns dies bitte innerhalb von vier Tagen unter Angabe der Quelle - schriftlich mit. Unterbleibt diese Mitteilung, gilt das Objekt durch uns nachgewiesen. Die Provision ist dann bei einem Vertragsabschluß in jedem Fall zu zahlen.



6. Sofern aufgrund unserer Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit Verhandlungsparteien direkte Verhandlungen aufnehmen, ist auf unsere Tätigkeit Bezug zu nehmen. Der Inhalt der Verhandlungen ist uns unaufgefordert und unverzüglich mitzuteilen.

7. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluß. Der Termin ist uns rechtzeitig mitzuteilen. Wir haben Anspruch auf Erteilung einer Vertragsabschrift und aller sich daraus beziehenden Nebenabreden.

8. Diese Geschäftsbedingungen gelten mit Annahme des/der Angebot/e als anerkannt.

9. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Uelzen.

Stand 02.10.2001