



## WG 03

Eine große Mietwohnung im Erdgeschoss mit Loggia, Terrasse und Garten.

Zimmer

4

Größe ca.

119,8 m<sup>2</sup>

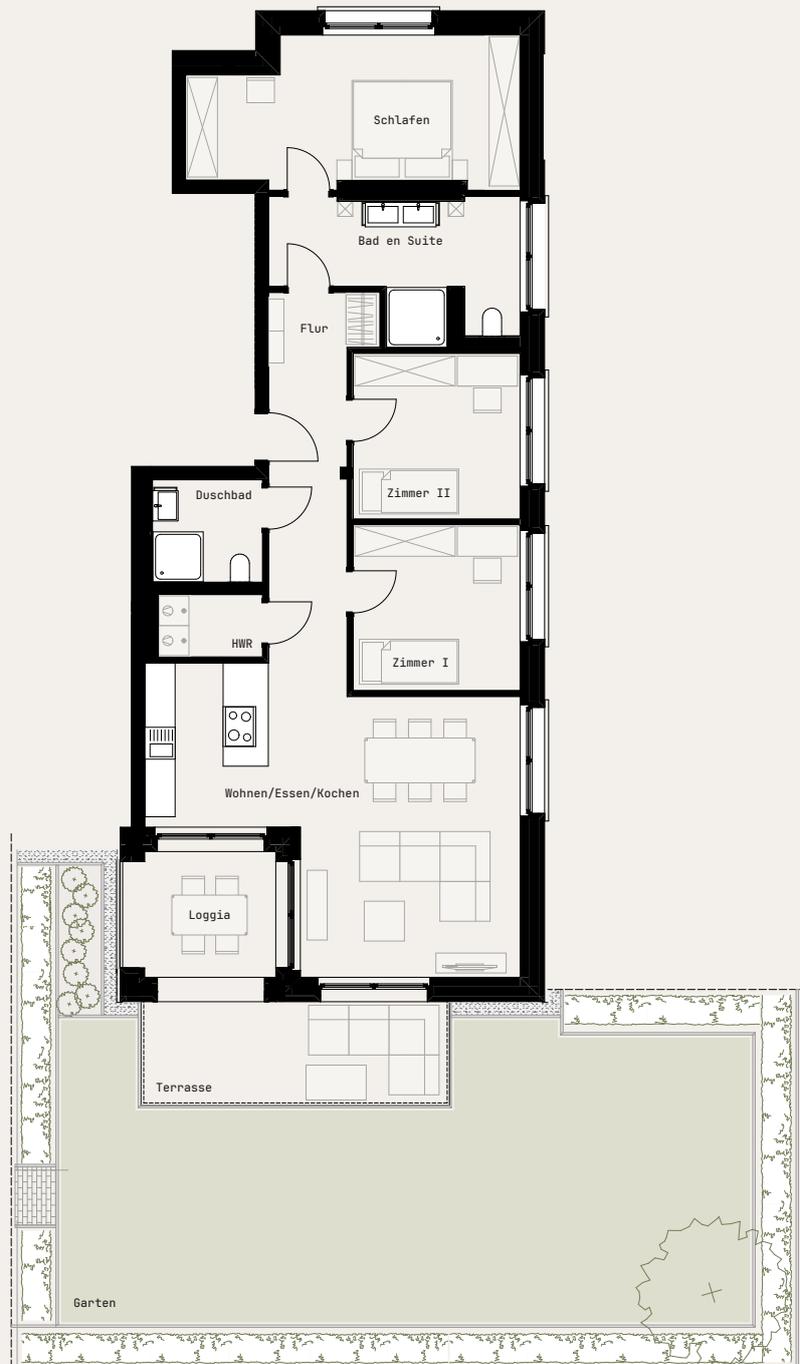
Nettokaltmiete

1.975 EUR

## Eckdaten

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus im Loftstil, d.h. mit offener Küche im Wohnbereich und großen Sprossenfenstern. Auf dem Dach befindet sich eine Solaranlage und im Keller eine Tiefgarage.

Etage	EG
Typ	Erdgeschosswohnung
Zimmer	4
Wohnfläche ca.	119,8 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche ca.	11,5 m <sup>2</sup>   50% Wohnfläche
Qualität	Gehoben
Baujahr	2025
Barrierefrei	Ja
WG-Geeignet	Ja
Nettokaltmiete monatlich	1.975 €   16,48 €/m <sup>2</sup>
Nebenkostenvorauszahlung	360 €
Heizkosten enthalten	Ja
Bruttomiete	2.335 €
Höhe der Kautions	3.950 €
Verfügbare Stellplätze	1
Stellplatz Miete	100 €
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Warmwasserbereitung	E-Durchlauferhitzer
Stromversorgung	Photovoltaik möglich
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energiebedarf	57 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2023
Bezugsfertig ab	August 2025



## Ausstattung EG 4 Zimmer



- / Massivholz Parkettboden Fischgräte
- / Bodentiefe Sprossenfenster 210 x 230 cm
- / Elektrischer Sonnenschutz
- / Fußbodenheizung
- / Einbauküche mit Geschirrspüler, Induktionsherd, Backofen, Kühlschrank
- / Waschbecken mit Unterschränk
- / Dusche mit Glastrennwand und Kopf- und Handbrause
- / Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- / Videogegensprechanlage, Personenaufzug, Kellerabteil, Fahrradkeller
- / Loggia, Terrasse und geschlossener Garten

Schlafen	18,5 m <sup>2</sup>
Bad en Suite	11,5 m <sup>2</sup>
Flur	12,3 m <sup>2</sup>
Zimmer II	11,0 m <sup>2</sup>
Zimmer I	11,0 m <sup>2</sup>
Duschbad	4,6 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	2,6 m <sup>2</sup>
Wohnen/Eszen/Kochen	36,8 m <sup>2</sup>
Loggia/Terrasse	50% 11,5 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 119,8 m<sup>2</sup></b>



## Lage



## Lüneburg vor der Tür, Hamburg gleich nebenan.

Die Wohnung befindet sich im Hanseviertel, einem ehemaligen Kasernengelände in Lüneburg zwischen Altstadt und der Autobahn nach Hamburg.

Supermärkte, Praxen, Kitas und Parks sind per Spaziergang erreichbar. Familienfreundlich und barrierefrei. Derzeit entwickelt sich der letzte Bauabschnitt zu einem attraktiven grünen Wohnviertel in Lüneburg.



## Um die Ecke

### VERKEHRSANBINDUNG

StadtRAD	260 m
Bushaltestelle	300 m
CarSharing	350 m
Autobahn B4/A39	800 m
Hauptbahnhof	1,6 km
Flughafen HAM	65 km

### FREIZEIT

Spielplatz	360 m
Stadtpark	400 m
Kleingärtnerverein	400 m
Bolzplatz	800 m
Kulturzentrum	1,0 km
Kino	2,1 km

### LEBENSMITTEL

Bäckerei Kruse	190 m
Alnatura	350 m
REWE	500 m
Salzbäcker	500 m
ALDI Nord	950 m
HOL'AB! Getränkemarkt	1,1 km

### GESUNDHEIT & PFLEGE

Gesundheitszentrum	120 m
HNO Gemeinschaftspraxis	190 m
Friseur	190 m
Kosmetik und Heilpraxis	250 m
Tagespflege	450 m
Zahnarzt	1,1 km

### SPORT

Tanzschule	170 m
EMS Training	200 m
Sporthalle	230 m
Karate-Studio	1,4 km
Kletterhalle	1,5 km
Fitnessstudio	1,6 km

### BILDUNG & BETREUUNG

Nachhilfe	150 m
Kita Hansekids	350 m
Kita Paul Gerhardt	1,0 km
Gymnasium	1,3 km
Berufsschule	1,4 km
Berufliches Gymnasium	2,1 km



## Bei Interesse wenden Sie sich bitte an

### Eigentümer

GIMMO GmbH & Co. KG  
Pirolweg 2, 21337 Lüneburg

M: [info@gimmo-kg.de](mailto:info@gimmo-kg.de)  
F: 04131 799 34 12  
W: [www.hanselofts.de](http://www.hanselofts.de)

### Hausverwaltung

BonA Miet- und Verwaltungs GmbH  
Vor dem Bardowicker Tore 6b, 21339 Lüneburg

M: [info@bona-gmbh.de](mailto:info@bona-gmbh.de)  
F: 04131 750 80  
W: [www.bona-gmbh.de](http://www.bona-gmbh.de)

**Haftungsausschluss:** Alle Angaben in diesem Exposé erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Irrtümer, Zwischenvermietung und Änderungen bleiben vorbehalten. Die Flächenangaben sind Circa-Werte, Grundrisse nicht maßstabsgetreu. Rechtlich verbindlich ist ausschließlich der Mietvertrag.

**Impressum:** GIMMO GmbH & Co. KG, Pirolweg 2, 21337 Lüneburg, Registernr.: HRA 2133 Lüneburg, Registergericht: Amtsgericht Lüneburg, Komplementärin: JPG Verwaltung GmbH, Geschäftsführer: Joachim D. Gerdes, Registernr. HRB 2641 Lüneburg, Registergericht: Amtsgericht Lüneburg, UmSt.-ID: DE237399650, Verantwortlich: Joachim D. Gerdes; Bildnachweise: Bloomimages (Seite 1 + 6), Google Earth (Seite 4 + 5)