



HANSESTADT  
IMMOBILIEN

# Attraktive Kapitalanlage: 1-Zimmer- Wohnung in gesuchter Lage von Lüneburg



Volgershall 7, 21339 Lüneburg

[www.hansestadt-immobilien.com](http://www.hansestadt-immobilien.com)

---

Daten, die zählen –  
**Zahlen, die sprechen**

---

<b>Objektyp</b>	Eigentumswohnung Nr. 261
<b>Baujahr</b>	1990
<b>Etage im Haus</b>	Zweites Obergeschoss
<b>Wohnfläche</b>	ca. 21,67 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	1
<b>Heizungsart &amp; Baujahr</b>	Gas-Zentralheizung, 2005
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis Klasse D, 126,1 kWh, gültig bis 25.04.2028
<b>Wohngeld/ Monat</b>	118,00 €
<b>Netto-Mieteinnahmen/ Monat</b>	284,00 €
<b>Kaufpreis</b>	78.000,00 €
<b>Provision</b>	3,57 % [inkl. der gesetzlichen MwSt.]

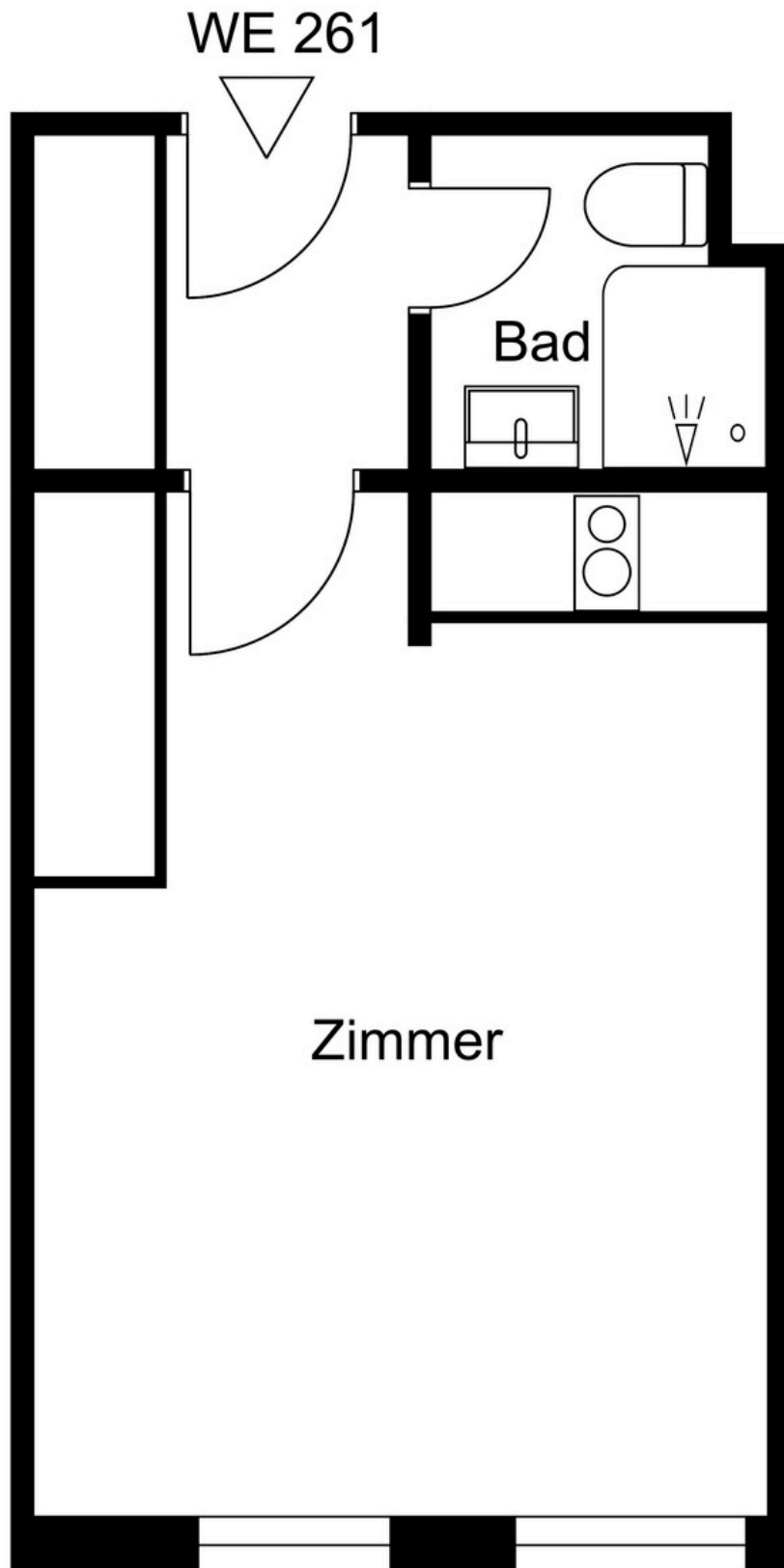
---

---

# Grundriss- **skizzen**

---

# Raumaufteilung Wohnung



---

# Highlights & **Key Facts**

---



- **Bereits vermietete 1-Zimmer-Wohnung** - seit Januar 2024 vermietet und somit eine stabile Kapitaleinnahme

- **Einbauküche und funktionales Badezimmer** – zeitlose, neutrale Ausstattung



- **Eigener Kellerraum** – zusätzliche praktische Stellfläche außerhalb der Wohnung

- **Gemeinschaftlich nutzbare Kellerräume** - Fahrradkellerraum sowie ein separater Wasch- und Trockenkeller inklusive



- **Derzeitiges Mietverhältnis** – aktuelle Kaltmiete 284,00€, nächste Mieterhöhung 2027 auf 296,00€

- **Erbpachtzins** - beträgt p.a 116,97€

- **Parkmöglichkeiten** - direkt vor dem Wohnhaus befinden sich eine große Parkplatzanlage

---

---

Objekt-  
**beschreibung**

---

**D**ie angebotene 1-Zimmer-Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1990 errichtet wurde, und bietet eine Wohnfläche von 21,67 m<sup>2</sup>. Das Gebäude steht auf einem Erbpachtgrundstück und wird über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2005 versorgt.

Seit Januar 2024 ist die Wohnung vermietet. Es besteht ein Staffelmietvertrag mit Laufzeit bis 2027, der eine gut kalkulierbare und kontinuierliche Mietentwicklung ermöglicht. Durch die kompakte Wohnfläche, die zweckmäßige Ausstattung sowie die zentrale Lage eignet sich die Einheit ideal als Apartment für Studierende und stellt zugleich eine interessante Investitionsmöglichkeit dar.

Der Wohnbereich ist funktional gestaltet und verfügt über eine integrierte Pantryküche. Im Flur bietet ein Einbauschränk zusätzlichen Stauraum. Das hell geflieste Duschbad ist zeitlos gestaltet und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Die gesamte Wohnanlage präsentiert sich ordentlich und gut instand gehalten. Dank der zentralen Lage in Lüneburg ist eine nachhaltige Vermietbarkeit sowie eine konstant hohe Nachfrage gegeben. Zusammenfassend die ideale Kapitalanlage.



---

Umgebung  
&  
**Infrastruktur**

---

**D**ie Wohnung befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet im Lüneburger Stadtteil Weststadt Richtung Reppenstedt, nur wenige Minuten von der historischen Altstadt entfernt. Die Lage überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus naturnahe Wohnen und guter Anbindung an das Stadtzentrum.

Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen städtischen Struktur mit Wohn- und vereinzelt Geschäftsnutzungen und bietet eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants sowie diverse Dienstleistungsangebote sind fußläufig oder in kurzer Distanz erreichbar. Auch die Lüneburger Innenstadt mit ihren charmanten Gassen, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten ist schnell erreichbar.



In unmittelbarer Umgebung laden Grünflächen und Spazierwege zur Erholung im Freien ein. Familien profitieren zusätzlich von der Nähe zu Kindergärten und Schulen. Die Leuphana Universität Lüneburg ist ebenfalls gut erreichbar, was den Standort besonders für Studierende attraktiv macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut, sodass alle Stadtteile bequem erreicht werden können. Auch der Bahnhof Lüneburg sowie die überregionalen Verkehrsverbindungen sind schnell erreichbar, was insbesondere für Pendler – beispielsweise in Richtung Hamburg – von Vorteil ist.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre Zentralität, die sehr gute Erreichbarkeit, die hohe Lebensqualität sowie eine konstant starke Nachfrage und eignet sich damit sowohl für Eigentümer als auch für Kapitalanleger.

---

# Bilder- **galerie**

---



Wohnungsflur



Blick in die Wohnung



Kochbereich



offenes Zimmer



Badezimmer



Badezimmer



## Tabea Kieselbach

Immobilienkauffrau / DEKRA zertifizierte  
Sachverständige für Immobilienbewertungen D1

Hansestadt Immobilien GmbH  
Waagestraße 1  
21335 Lüneburg

Am Kaiserkai 67  
20457 Hamburg

t.kieselbach@hansestadt-immobilien.com  
04131 777 34 58



### Geschäftsbedingungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne, etc. vom Verkäufer stammen. Die Grundrisszeichnungen sind nicht maßstabgetreu. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit wird daher nicht übernommen. Alle Angaben sind circa Angaben und ohne Gewähr. Irrtum vorbehalten.