Lüneburg – Altstadt / Innenstadt

# Hochwertig saniertes Juwel im Herzen Lüneburgs - Ein Altstadthaus der Extraklasse mit Innenhof-Oase

***Objektnummer: 24105027***

**KAUFPREIS:** 699.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 80,3 m² • **ZIMMER:** 3.5 • **GRUNDSTÜCK:** 128 m²

**Objektnummer: 24105027 - 21335 Lüneburg – Altstadt / Innenstadt**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 24105027 - 21335 Lüneburg – Altstadt / Innenstadt**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24105027 |
| Wohnfläche | ca. 80,3 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 3.5 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1800 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 699.000 EUR |
| Haus | Stadthaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020 |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 14 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 24105027 - 21335 Lüneburg – Altstadt / Innenstadt**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | KEIN |
| Befeuerung | Gas | | |

**Objektnummer: 24105027 - 21335 Lüneburg – Altstadt / Innenstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24105027 - 21335 Lüneburg – Altstadt / Innenstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24105027 - 21335 Lüneburg – Altstadt / Innenstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24105027 - 21335 Lüneburg – Altstadt / Innenstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24105027 - 21335 Lüneburg – Altstadt / Innenstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24105027 - 21335 Lüneburg – Altstadt / Innenstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24105027 - 21335 Lüneburg – Altstadt / Innenstadt**

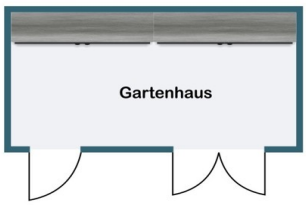
# Die Immobilie

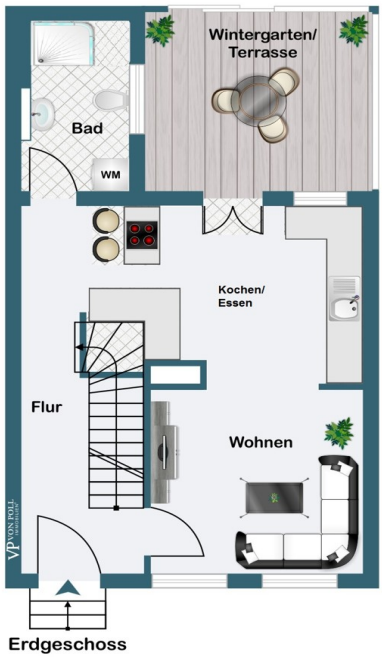
**Objektnummer: 24105027 - 21335 Lüneburg – Altstadt / Innenstadt**

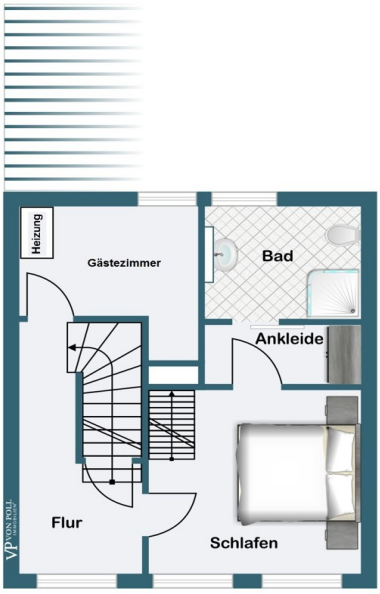
# Die Immobilie

**Objektnummer: 24105027 - 21335 Lüneburg – Altstadt / Innenstadt**

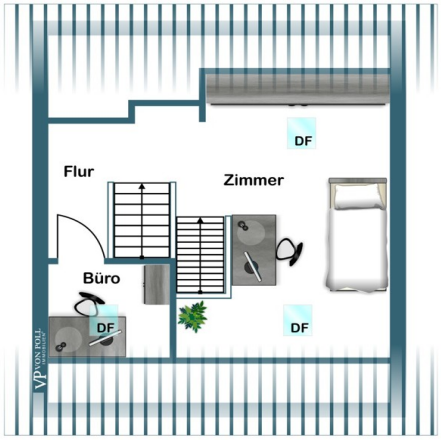
# Grundrisse



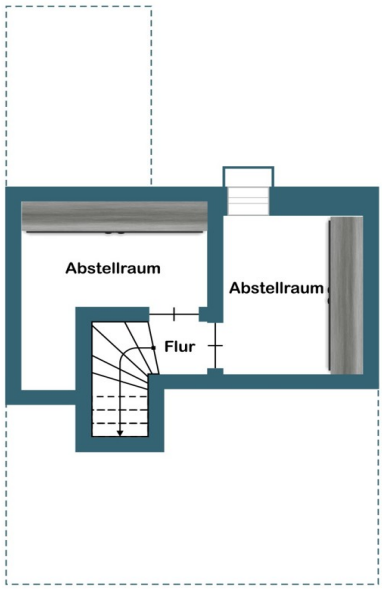






Obergeschoss




Dachgeschoss




Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24105027 - 21335 Lüneburg – Altstadt / Innenstadt**

# Ein erster Eindruck

Dieses charmante Stadthaus vereint denkmalgeschützten Altbau-Charakter mit modernen Luxus-Features und hochwertiger Ausstattung auf ca. 80 m² Wohnfläche. Die Immobilie wurde 2020 aufwendig kernsaniert und bietet mit 3,5 Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer und zwei Bäder, stilvollen Wohnkomfort in historischem Ambiente.

Ausstattung und Highlights:

- Böden und Eingangsbereich: Der Bodenbelag besticht durch massive Eiche-Landhausdielen sowie geschliffenen Estrich in moderner Betonoptik. Der Eingangsbereich ist zudem mit historischen Fliesen akzentuiert.

- Luxuriöse Bäder: Im Obergeschoss ein fugenloses Bad mit Grohe und Gessi Armaturen sowie Duschkabine mit Anti-Kalk-Beschichtung und das exklusive Grohe Sensia Arena Dusch-WC. Im Erdgeschoss rundet ein weiteres stilvolles Bad mit gleichwertigen und hochwertigen Details das Angebot ab.

- Designerküche: Die Einbauküche der Marke Häcker ist ein Highlight – ausgestattet mit BORA-Dunstabzug, Teppanyaki-Kochplatte, Miele-Geräten inklusive Vakuumiergerät und Wärmeschublade, Side-by-Side Kühlschrank von Samsung Family Hub, Doppelspülbecken mit Quooker für heißes und gekühltes Sprudelwasser sowie Nischenrückwand aus altem Klinker mit Beleuchtung.

- Smart Home und Sicherheit: In allen Räumen dimmbare Spots, smarte Heizkörperthermostate und eine TELENOT Alarmanlage mit Videoüberwachung, steuerbar per App und anerkannt von der Hausratversicherung, bieten modernen Komfort und höchste Sicherheit.

- Privater Innenhof: Eine idyllische Garten-Oase mit überdachter Terrasse, Verdunklungsrollos, maßgefertigtem Sonnensegel, Gartenhaus und vom Gärtner gestalteter Anlage lädt zum Entspannen ein. Ein Gardena Mähroboter, ebenfalls App-gesteuert, sorgt für eine gepflegte Rasenfläche.

Dieses einzigartige Stadthaus vereint auf stilvolle Weise Tradition und Moderne und bietet im Herzen Lüneburgs eine außergewöhnliche Wohnqualität. Ein perfektes Zuhause für Liebhaber historischer Architektur, die auf modernen Komfort und exklusive Ausstattung nicht verzichten möchten.

**Objektnummer: 24105027 - 21335 Lüneburg – Altstadt / Innenstadt**

# Ausstattung und Details

- Wohnen auf 80 m² – Charmantes Stadthaus mit 3,5 Zimmern, 2 Schlafzimmern und 2 luxuriösen Bädern
- Baujahr um 1800 – Denkmalgeschütztes Gebäude mit historischem Charme, 2020 hochwertig kernsaniert
- Exklusiver Bodenbelag – Massive Eiche-Landhausdielen, geschliffener Estrich und historische Fliesen im Eingangsbereich
- Luxuriöse Bäder – Fugenlose Duschkabine mit Anti-Kalk-Beschichtung, Gessi Armaturen, Grohe Sensia Arena Dusch-WCs und maßgefertigte Heizungsverkleidung
- Hochwertige Häcker-Einbauküche – Ausgestattet mit BORA-Dunstabzug, Teppanyaki-Kochplatte, Samsung Family Hub Kühlschrank, Miele Backofen, Kaffeemaschine, Vakuumiergerät und Wärmeschublade sowie Doppelspülbecken mit Quooker
- Stilvolle Beleuchtung und Smart Home – Dimmbare Spots in allen Räumen, smarte Heizkörperthermostate und TELENOT Alarmanlage mit App-gesteuerter Videoüberwachung
- Idyllischer Innenhof – Überdachte Terrasse mit Verdunklungsrollos, maßgefertigtes Sonnensegel, Gartenhaus und professionell gestalteter Garten mit Gardena Mähroboter (App-gesteuert)

**Objektnummer: 24105027 - 21335 Lüneburg – Altstadt / Innenstadt**

# Alles zum Standort

Die Altstadt Lüneburgs begeistert mit ihrem einzigartigen Charme und einer eindrucksvollen Architektur, die Jahrhunderte lebendig werden lässt. Mit ihren malerischen Gassen, historischen Backsteinfassaden und einladenden Plätzen gehört Lüneburg zu den schönsten mittelalterlichen Stadtkernen Norddeutschlands.

Hier verbindet sich Geschichte mit einer modernen Lebenskultur: Zahlreiche Cafés, Restaurants und Boutiquen schaffen eine lebendige Atmosphäre, während sich gleichzeitig alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe befinden. Die Altstadt bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und ist nur etwa 30 Minuten von Hamburg entfernt, was Lüneburg auch für Pendler attraktiv macht.

Für Naturliebhaber und Erholungssuchende bietet die Umgebung vielfältige Freizeitmöglichkeiten, wie Spaziergänge entlang der Ilmenau oder Ausflüge in die Lüneburger Heide. In dieser exklusiven Lage vereinen sich Wohnkomfort und historische Schönheit zu einer unvergleichlichen Wohnqualität.

**Objektnummer: 24105027 - 21335 Lüneburg – Altstadt / Innenstadt**

# Weitere Informationen

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.

**Objektnummer: 24105027 - 21335 Lüneburg – Altstadt / Innenstadt**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marco Heilenmann

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com