

Lüneburg

Ihr Altstadtthaus in einmaliger Traumlage

Objektnummer: 22105039



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 171,9 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 76 m²

Objektnummer: 22105039 - 21335 Lüneburg

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

Objektnummer: 22105039 - 21335 Lüneburg

Auf einen Blick

Objektnummer	22105039
Wohnfläche	ca. 171,9 m ²
Bezugsfrei ab	05.10.2023
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1535

Kaufpreis	695.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	saniert
Nutzfläche	ca. 60 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 22105039 - 21335 Lüneburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	9.25 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	13.04.2033	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22105039 - 21335 Lüneburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22105039 - 21335 Lüneburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22105039 - 21335 Lüneburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22105039 - 21335 Lüneburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22105039 - 21335 Lüneburg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

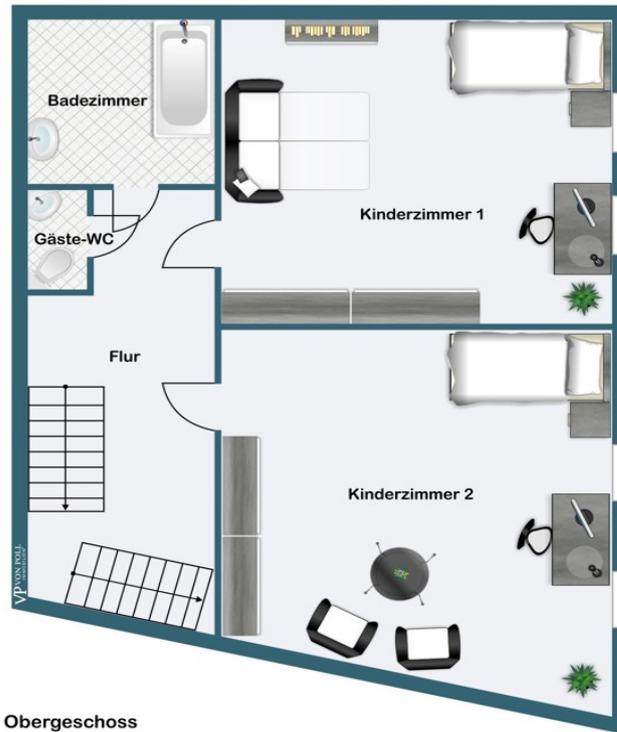
www.von-poll.com

Objektnummer: 22105039 - 21335 Lüneburg

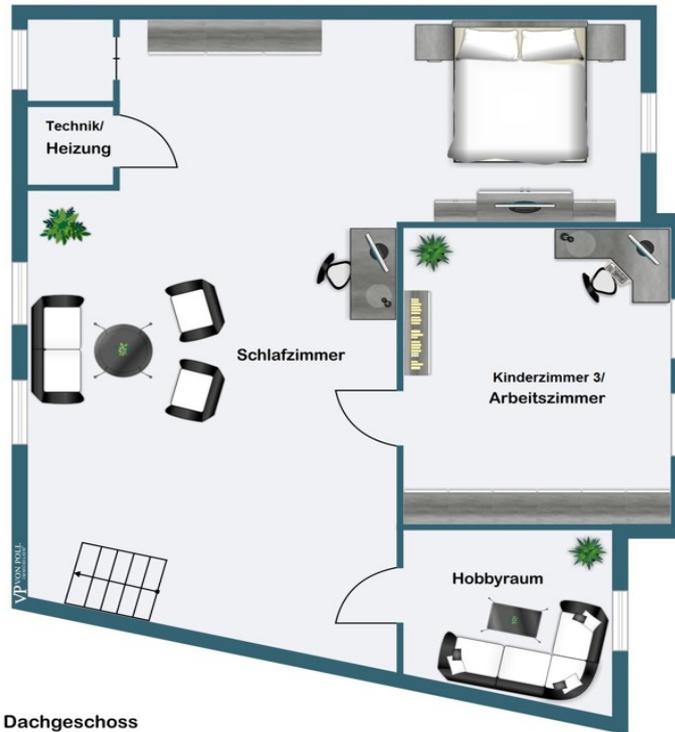
Grundrisse



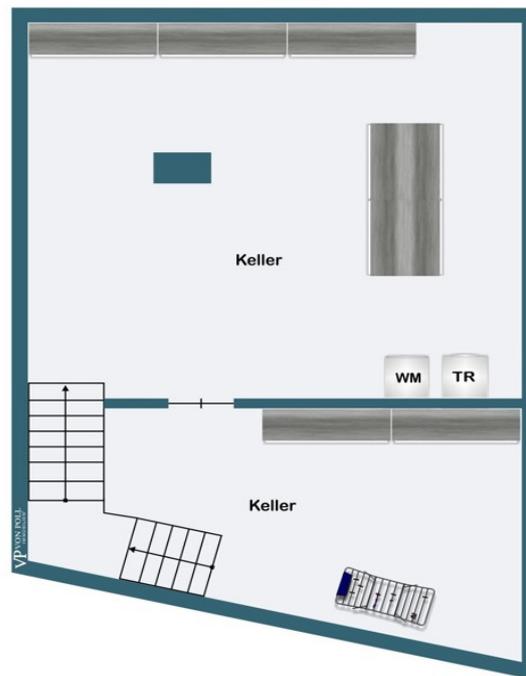
Erdgeschoss



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: 22105039 - 21335 Lüneburg

Ein erster Eindruck

Mitten im historischen Stadtkern von Lüneburg, liegt dieses beeindruckende Objekt aus dem Jahr 1535 direkt am Wahrzeichen der Salz- und Hansestadt, dem Alten Kran, mit einem imposanten Blick auf den Stint. In diesem Altstadthaus verbirgt sich ein Stück Renaissance! Wir präsentieren Ihnen ein einmaliges Zuhause auf 3 Ebenen, mit ca. 172 m² Wohnfläche und garantieren Ihnen schon bei Ankunft das stadtnahe und besondere Flair im Herzen Lüneburgs. Hier ist die Schönheit der Architektur in jedem Raum spürbar und das Denkmal vergangener Baukunst allgegenwärtig. Um diesen Eindruck zu wahren aber auch ein modernes Wohngefühl zu vereinen, haben die bisherigen Eigentümer diverse Restaurierungs- und Sanierungsmaßnahmen vorgenommen, zum Beispiel den Zustand des Spätbarock (1788) wiederhergestellt, die Fassade renoviert, neue Fenster eingebaut, denkmalgerechte Maler- und Tischlerarbeiten durchgeführt, das Dachgeschoss aufwendig ausgebaut und gedämmt, sowie hochwertigen Dielenboden verlegt. Die Haustechnik befindet sich auf dem neuesten Stand. Das gesamte Gebäude wurde 2016 und 2021 von der KfW-Bank für die vorbildliche energetische Sanierung gefördert. Für denkmalgerechte Maßnahmen gab es zudem eine Förderung des Arbeitskreises Lüneburger Altstadt. Treten Sie über den kleinen Windfang mit angrenzender Diele in das Erdgeschoss ein, welches Sie zur hochwertigen Küche mit Granitarbeitsfläche, dem gemütlichen Wohn- und Essbereich mit Fußbodenheizung, einem Gäste WC und dem Treppenaufgang überleitet. Im Obergeschoss finden Sie zwei großzügige Kinderzimmer mit Blick über den Stint und das stilvolle Badezimmer mit Fußbodenheizung und anliegendem WC. Im Dachgeschoss dürfen Sie in Atmosphäre vergangener Jahrhunderte auf einer großzügigen Etage mit uralten Balken z.B. Ihren Fitnessraum für Sport- und Yoga-Auszeiten oder eine Staffelei zum kreativen Malen einrichten. Zusätzlich zeichnet sich diese Ebene mit einem dritten Kinderzimmer oder Arbeitszimmer für Ihr Home Office sowie einem Hobbyraum aus. Im großzügigen Keller verfügen Sie über genügend Räume für Abstellmöglichkeiten, Werkstatt und Lagerung. Lassen Sie sich inspirieren, von dem wertvollen Charme dieses Altstadthauses in bester Lage - melden Sie sich gern für einen Besichtigungstermin vor Ort bei uns.

Objektnummer: 22105039 - 21335 Lüneburg

Ausstattung und Details

aufwendig modernisiert und denkmalgerecht energetisch saniert
historische Treppenaufgänge und Türen
einmaliger Blick auf den Stint und den Alten Kran
maßangefertigte Markenküche mit Markengeräten: Induktionsherd, Backofen,
Dampfgarer, Einbaukühlschrank
hochwertige Bodenbeläge (Terrazzo und Holzdielen) mit Hamburgerprofil
teilweise Fußbodenheizung
WC's und Badezimmer haben eine separat schaltbare Belüftung
ausgebauter Dachboden
LAN /WLAN/ Kabel-TV
integrierte Lautsprecheranschlüsse
Haustechnik und Elektrik auf dem neusten Stand
Gas Heizung
Vollkeller

Objektnummer: 22105039 - 21335 Lüneburg

Alles zum Standort

Lüneburgs historischer Stadtkern ist weit über die Landesgrenzen ein Begriff für beeindruckende Baudenkmäler und eine bemerkenswert charmante Kulisse. Der Glanz vergangener Zeiten der bekannten Salzstadt ist nahezu überall zu erkennen. Die mittelalterlichen Gassen sind erhalten geblieben und zählen in der Lage des Wasserviertels zu sehr beliebten Wohngebieten. Dieses Objekt bietet Ihnen zentrumsnahen Wohnkomfort und einen einmaligen Blick auf den Stint und den Alten Kran und macht das Leben hier besonders attraktiv. Die Fußgängerzone mit ihren zahlreichen Geschäften und Dienstleistungsunternehmen ist in direkter Nähe erreichbar. Ärzte, Apotheken, Universität, Schule, Kinderbetreuung - alle alltäglichen Ziele sind umgehend zu erreichen und auch Freizeitangebote wie Kino, Theater, Salztherme, Restaurants, SUP auf der Ilmenau etc. lassen Sie stets flexibel sein. Auch der Lüneburger Bahnhof befindet sich in einer fußläufigen Entfernung. Von hieraus ist die Metropole des Nordens „Hamburg“ in zirka 30 Minuten mit der Bahn angebunden.

Objektnummer: 22105039 - 21335 Lüneburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.4.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 9.25 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1535. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 22105039 - 21335 Lüneburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7 Lüneburg
E-Mail: lueneburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com