

Lüneburg

# Ihr Altstadtthaus in einmaliger Traumlage

CODE DU BIEN: 22105039



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 171,9 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 76 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 22105039 - 21335 Lüneburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22105039 - 21335 Lüneburg

## En un coup d'œil

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN           | 22105039                 |
| Surface habitable      | ca. 171,9 m <sup>2</sup> |
| Disponible à partir du | 05.10.2023               |
| Pièces                 | 5.5                      |
| Chambres à coucher     | 3                        |
| Salles de bains        | 1                        |
| Année de construction  | 1535                     |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 695.000 EUR   |
| Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2021  |
| État de la propriété         | Refait à neuf   |
| Surface de plancher          | ca. 60 m <sup>2</sup>   |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine  |

CODE DU BIEN: 22105039 - 21335 Lüneburg

## Informations énergétiques

|   |                      |                               |                                       |
|---|----------------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol | Certification énergétique     | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | GAS                  | Consommation finale d'énergie | 9.25 kWh/m²a                          |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 13.04.2033           | Classement énergétique        | A+                                    |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  |                               |                                       |

CODE DU BIEN: 22105039 - 21335 Lüneburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 22105039 - 21335 Lüneburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 22105039 - 21335 Lüneburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 22105039 - 21335 Lüneburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 22105039 - 21335 Lüneburg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

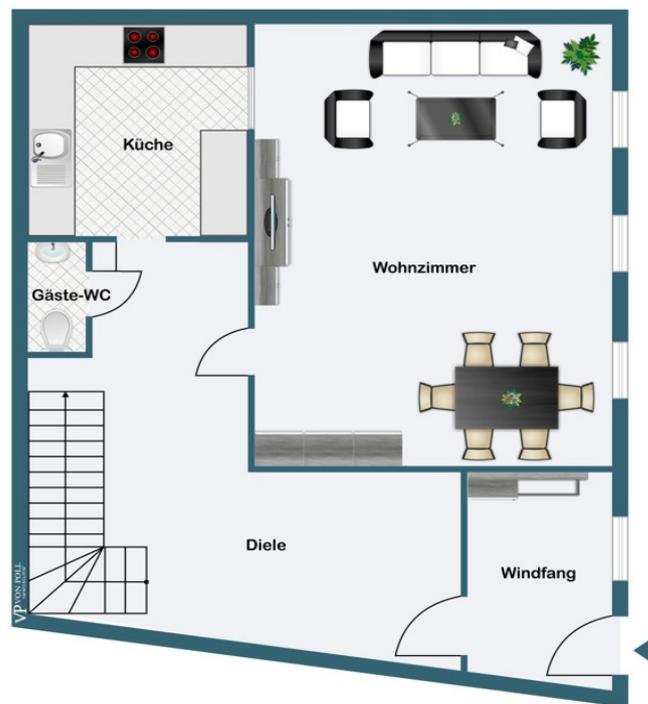


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

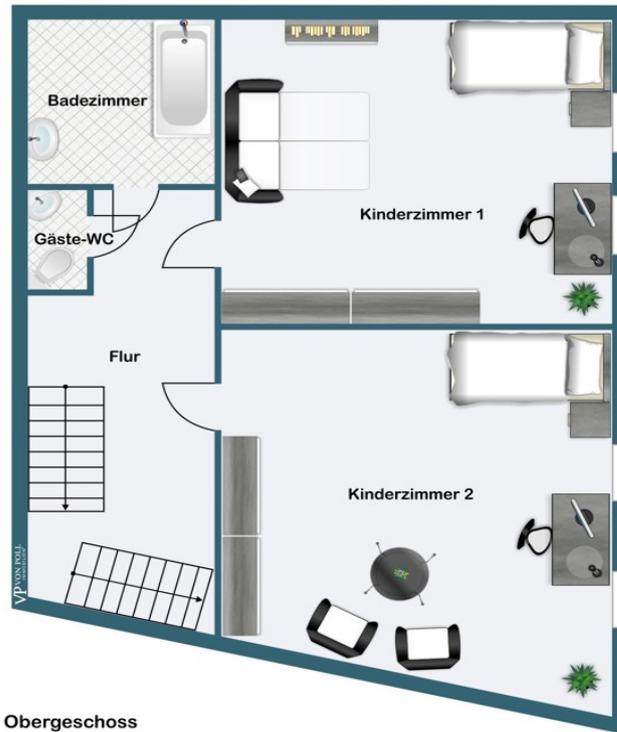
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 22105039 - 21335 Lüneburg

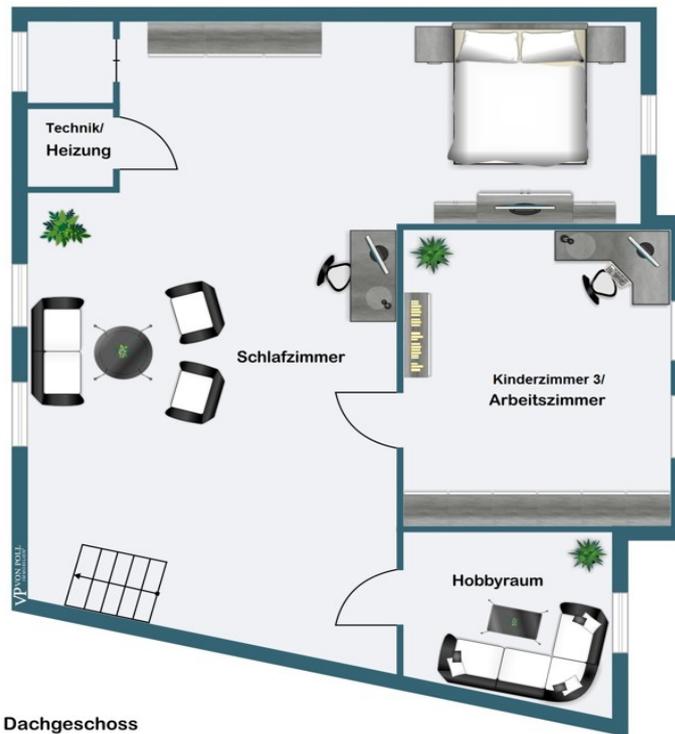
## Plans d'étage



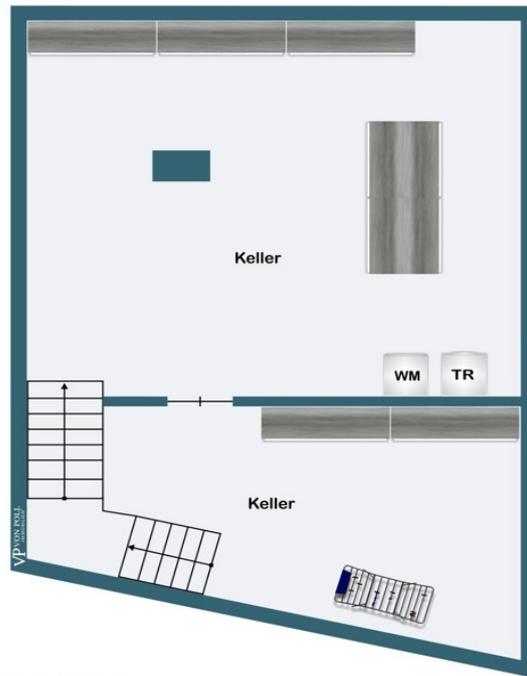
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 22105039 - 21335 Lüneburg

## Une première impression

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 Altstadtthaus verbirgt sich ein Stück Renaissance! Wir präsentieren Ihnen ein einmaliges Zuhause auf 3 Ebenen, mit ca. 172 m<sup>2</sup> 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 Altstadtthauses in bester Lage - melden Sie sich gern für einen Besichtigungstermin vor Ort bei uns.

CODE DU BIEN: 22105039 - 21335 Lüneburg

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 22105039 - 21335 Lüneburg

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 22105039 - 21335 Lüneburg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.4.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 9.25 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 22105039 - 21335 Lüneburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7 Lüneburg  
E-Mail: [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)