

Lüneburg

Charmante Penthouse-Wohnung mit Wohlfühlfaktor und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

????????? ??????????: 25105027



www.von-poll.com

???? ??????: 350.000 EUR • ??????????: ca. 84,11 m² • ??????: 3

??????? ???????: 25105027 - 21335 Lüneburg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25105027 - 21335 Lüneburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25105027	????? ???????	350.000 EUR
???????????	ca. 84,11 m ²	???????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????	2		MwSt.) des
???????????			beurkundeten
???????????	1		Kaufpreises
????? ??????????????	2003	?????????	?????????????????
?????? ??????????????	1 x ?????????		?????????, ??????????
	??????????		

??????? ?????????: 25105027 - 21335 Lüneburg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ????????????? ?????????????	97.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	10.02.2026	?????????? ????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2003

???????? ?????????: 25105027 - 21335 Lüneburg

?? ?????????



???????? ?????????: 25105027 - 21335 Lüneburg

?? ????????



???????? ?????????: 25105027 - 21335 Lüneburg

?? ????????



???????? ?????????: 25105027 - 21335 Lüneburg

?? ?????????



???????? ??: 25105027 - 21335 Lüneburg

?? ???????



??????? ?????????: 25105027 - 21335 Lüneburg

?? ????????



??????? ?????????: 25105027 - 21335 Lüneburg

?? ????????



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

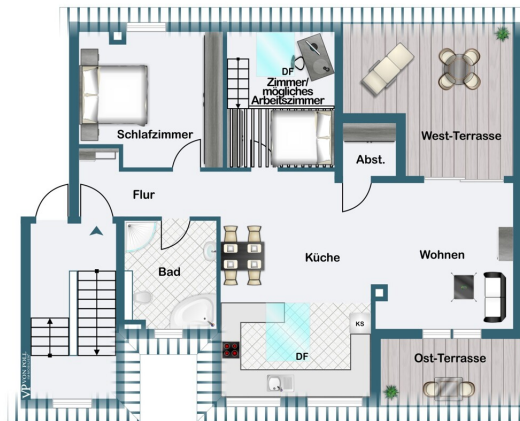
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 04131 - 70 74 92 0

Partner-Shop Lüneburg | Stresemannstraße 7 | 21335 Lüneburg
lueneburg@von-poll.com | www.von-poll.com/lueneburg

??????? ???????: 25105027 - 21335 Lüneburg

???????



Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ?????? ???? ?????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ????, ??? ?????? ?? ?????? ??? ?????? ??? ??????.

??????? ???????: 25105027 - 21335 Lüneburg

??? ?????? ?????????

Diese attraktive Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 16 Wohneinheiten und überzeugt durch ihre gut durchdachte Aufteilung sowie zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen. Die Wohnung ist aktuell bis zum 30.11.2025 vermietet. Ab dem 01.12.2025 steht sie dann als neues Zuhause zur Verfügung – sowohl für die Selbstnutzung als auch für eine eventuelle Neuvermietung.

Auf einer Wohnfläche von ca. 84 m² verteilen sich zwei freundlich geschnittene Schlafzimmer, ein großzügiges Wohn-/Esszimmer sowie eine separate Küche. Die Einbauküche ist mit hochwertigen Siemens-Geräten ausgestattet und verfügt über einen großen Kühlschrank mit Gefrierfach, einen Herd mit Ceran-Kochfeld, einen Backofen sowie einen Geschirrspüler – perfekt für alle, die Freude am Kochen haben.

Das Tageslichtbad bietet sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne und lädt zum Wohlfühlen ein. Zeitlos gepflegte Fliesen im Badezimmer und hochwertige Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen verleihen der Wohnung ein angenehmes Ambiente.

Ein besonderes Highlight bilden die beiden Dachterrassen – eine ist nach Osten, die andere nach Westen ausgerichtet. So genießen Sie zu jeder Tageszeit sonnige oder schattige Plätze ganz nach Wunsch. Ob das Frühstück in der Morgensonne oder ein entspannter Tagesausklang am Abend, hier haben Sie viel Platz zum Verweilen und Entspannen.

Zur Wohnung gehört ein separates Kellerabteil im Keller, das wertvollen zusätzlichen Stauraum bietet. Auch ein Tiefgaragenstellplatz ist im Angebot enthalten und sorgt für komfortables und sicheres Parken. Die Gemeinschaftsanlage verfügt darüber hinaus über einen gemeinschaftlichen Waschraum im Keller, der Ihnen praktische Vorteile im Alltag bietet.

Die Lage der Immobilie zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur sowie kurze Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus.

Ob zur Eigennutzung ab Dezember 2025 oder als interessante Möglichkeit zur Neuvermietung: Diese Wohnung bietet Ihnen vielseitige Nutzungsperspektiven und ein attraktives Wohnumfeld. Gerne beantworten wir Ihre Fragen oder vereinbaren einen

Besichtigungstermin, um Ihnen vor Ort einen umfassenden Eindruck zu ermöglichen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ???????: 25105027 - 21335 Lüneburg

??????????????? ??? ????????

- Einbauküche mit Siemens-Geräten
- Großer Kühlschrank mit Gefrierfach
- Herd mit Ceran-Kochfeld
- Backofen
- Geschirrspüler
- Zwei Terrassen – eine nach Osten und eine nach Westen ausgerichtet – bieten sonnige Plätze zu jeder Tageszeit.

Badezimmer:

- Dusche
- Badewanne

Fußboden:

- Fliesenboden
- Parkettfußboden

Weitere Ausstattung

- Gemeinschaftlicher Waschraum im Keller
- Separates Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz

Sonstiges:

- Die Wohnung ist aktuell noch vermietet, das Mietverhältnis endet zum 30.11.2025.
- Ab dem 01.12.2025 steht die Wohnung zur Verfügung – wahlweise für eine Neuvermietung oder zur Selbstnutzung.
- Aktuelles monatliches Hausgeld (inkl. Rücklage): 325,00 €

??????? ?????????: 25105027 - 21335 Lüneburg

??? ??? ??? ???????????

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus in einer der gefragtesten Wohnlagen Lüneburgs – ruhig gelegen und dennoch nur wenige Minuten vom historischen Stadtzentrum entfernt. Die Lage zeichnet sich durch ihre grenznahe Position zur Altstadt aus – ein Bereich, in dem sich die lebendige Innenstadtatmosphäre mit abgeschiedener Wohnqualität ideal verbindet. Die prächtigen Backsteingiebelhäuser, verwinkelten Gassen und denkmalgeschützten Fassaden der historischen Mitte sind in wenigen Gehminuten erreichbar und verleihen der Umgebung einen unvergleichlichen Reiz.

Darüber hinaus bietet die Umgebung eine hohe Lebensqualität durch zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten: Der idyllische Kreidebergsee lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten am Wasser ein, der Basteipark begeistert mit seinen Grünflächen und alten Baumbeständen, und die nahegelegene Ilmenau eröffnet mit ihren Uferwegen weitere Möglichkeiten für Erholung und sportliche Aktivitäten.

Dank der ausgezeichneten Infrastruktur – mit Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – vereint die Lage dieser Dachgeschosswohnung im Mehrparteienhaus auf ideale Weise urbanes Leben mit Ruhe, Natur und historisch geprägtem Stadtcharme.

??????? ?????????: 25105027 - 21335 Lüneburg

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.2.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25105027 - 21335 Lüneburg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

E-Mail: lueneburg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com