

Lüneburg

Stilvolles Wohnen - Lichtdurchflutetes Penthouse

CODE DU BIEN: 25105002



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 141,02 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25105002 - 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: 25105002 - 21335 Lüneburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25105002
Surface habitable	ca. 141,02 m ²
Etage	2
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2015
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	650.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 5 m ²
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25105002 - 21335 Lüneburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	61.64 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.12.2034	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 25105002 - 21335 Lüneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25105002 - 21335 Lüneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25105002 - 21335 Lüneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25105002 - 21335 Lüneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25105002 - 21335 Lüneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25105002 - 21335 Lüneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25105002 - 21335 Lüneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25105002 - 21335 Lüneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25105002 - 21335 Lüneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25105002 - 21335 Lüneburg

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

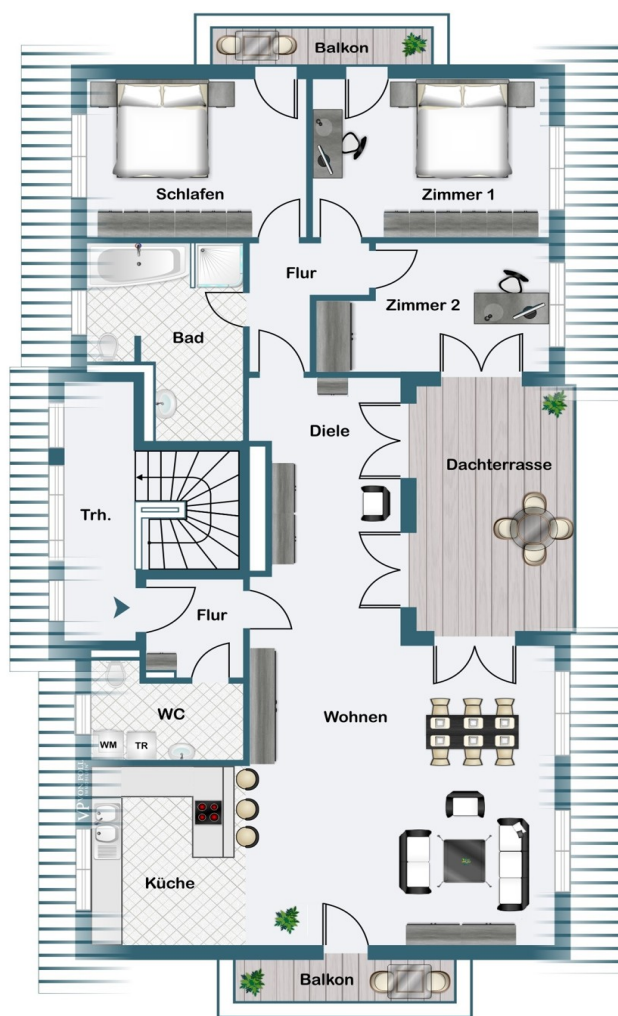
VP VON POLL
IMMOBILIEN®

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

CODE DU BIEN: 25105002 - 21335 Lüneburg

Plans d'étage



Staffelgeschoss

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: 25105002 - 21335 Lüneburg

Une première impression

Dieses beeindruckende Penthouse mit ca. 141 m² Wohnfläche vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung und eine einzigartige Lage am südlichen Stadtrand von Lüneburg. Genießen Sie großzügige Räume, lichtdurchflutete Wohnbereiche und eine perfekte Balance aus urbanem Komfort und naturnaher Ruhe. Highlights der Immobilie:

Wohnbereich: Großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche und Loungebereich sowie direktem Zugang zur Dachterrasse
Privatsphäre: Empfangs- und Wohnräume sind geschickt von den privaten Schlafräumen getrennt
Außenbereiche: Große Dachterrasse, zwei zusätzliche Seitenbalkone – perfekt für entspannte Stunden oder gesellige Abende
Exklusives Staffelgeschoss: Alleinige Nutzung des Treppenhauses im 2. Obergeschoss
Ausstattung im Detail: Hochwertige Böden: Zeitloses Parkett in den Wohnräumen, italienische Designerfliesen in den Bädern und der Küche
Luxuriöse Bäder: Design-Regendusche, Marken-Waschtische mit LED-Spiegeln, Trapezbadewanne, Gäste-WC mit Platz für Waschmaschine und Trockner
Moderne Küche: Kochinsel, Induktionsherd, Backofen auf Armhöhe, Softclose-Schubladen und leicht erhöhte Arbeitsflächen (95 cm)
Komfort und Effizienz: - Fußbodenheizung in allen Räumen - Plissees an allen Fenstern - Automatische Raumbelüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung - Solarthermieanlage zur Heizungs- und Warmwasserunterstützung - 3-fach verglaste Fenster mit Südausrichtung und Wärmeschutz - Begrünung auf dem Flachdach für zusätzlichen Wärmeschutz
Zusätzliche Features: Parken: Zwei private Parkplätze sowie ein Abstellraum mit Starkstromsteckdose für eine Wallbox
Fahrradfreundlich: Fahrradständer direkt vor dem Haus
Lage: Das Penthouse liegt in einer ruhigen Nachbarschaft mit Blick ins Grüne und auf Einfamilienhäuser. Die Umgebung bietet Grünanlagen bis zum Feldrand, Wanderwege in den Wald sowie eine idyllische Atmosphäre am Nordrand der Lüneburger Heide.
Infrastruktur: Sehr gute Busanbindung Richtung Innenstadt, Universität und andere Ziele
Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Restaurants und Bio-Hofläden befinden sich in direkter Nähe
Grundschulen und Kitas sind fußläufig in Rettmer und Häcklingen erreichbar
Dieses Penthouse ist ein einzigartiges Angebot für alle, die exklusiven Wohnkomfort in einer naturnahen Umgebung suchen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie!

CODE DU BIEN: 25105002 - 21335 Lüneburg

Détails des commodités

- Großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche und Loungebereich
- Große Dachterrasse sowie zwei zusätzliche Seitenbalkone
- Empfangs- und Wohnräume geschickt von privaten Schlafräumen getrennt
- Alleinige Nutzung des Treppenhauses im 2. Obergeschoss (Staffelgeschoss)
- Zeitloses Parkett in den Wohnräumen
- Italienische Designerfliesen in Bädern und Küche
- Design-Regendusche, Trapezbadewanne und hochwertige Marken-Waschtische m. LED-Spiegeln
- Gäste-WC mit Platz für Waschmaschine, Trockner und Wäschegestell
- Moderne Küche mit Kochinsel, Induktionsherd, Softclose-Schubladen & erhöhten Arbeitsflächen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Automatische Raumbelüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Solarthermieanlage zur Heizungs- und Warmwasserunterstützung
- 3-fach verglaste Fenster mit Wärmeschutz und Südausrichtung
- Begrünung auf dem Flachdach für zusätzlichen Wärmeschutz
- Zwei private Parkplätze und Abstellraum mit Starkstromsteckdose für eine Wallbox
- Fahrradständer direkt vor dem Haus
- Ruhige Nachbarschaft mit Blick ins Grüne
- Sehr gute Infrastruktur mit Busanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen & Kitas in der Nähe
- Naturnah gelegen mit Grünanlagen, Wanderwegen und der Lüneburger Heide direkt vor der Tür

CODE DU BIEN: 25105002 - 21335 Lüneburg

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in Lüneburg-Rettmer, einem charmanten und naturnahen Stadtteil im Süden von Lüneburg. Rettmer kombiniert die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit der Nähe zur historischen Altstadt, die in wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar ist. Rettmer zeichnet sich durch eine grüne Umgebung und eine familienfreundliche Atmosphäre aus. Zahlreiche Spazier- und Radwege laden zur Erholung in der Natur ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die B4 und die nahegelegene A39 erreichen Sie Hamburg und andere umliegende Städte schnell und unkompliziert. Zudem stehen Busverbindungen in die Lüneburger Innenstadt und die umliegenden Stadtteile zur Verfügung. Für Freizeitaktivitäten bietet Rettmer eine Vielzahl von Optionen – von Sportvereinen über Reitmöglichkeiten bis hin zu kulturellen Angeboten in der Innenstadt von Lüneburg. Dieser Standort vereint ländliche Idylle mit städtischem Komfort und ist ideal für Familien, Paare oder Pendler.

CODE DU BIEN: 25105002 - 21335 Lüneburg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 61.64 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 25105002 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com