

Lüneburg

# Stilvolles Wohnen - Lichtdurchflutetes Penthouse

*CODICE OGGETTO: 25105002*



*www.von-poll.com*

**PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 141,02 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: 25105002 - 21335 Lüneburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25105002 - 21335 Lüneburg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25105002	Prezzo d'acquisto	650.000 EUR
Superficie netta	ca. 141,02 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 5 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2015	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	2 x superficie libera		

CODICE OGGETTO: 25105002 - 21335 Lüneburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	61.64 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.12.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

CODICE OGGETTO: 25105002 - 21335 Lüneburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105002 - 21335 Lüneburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105002 - 21335 Lüneburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105002 - 21335 Lüneburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105002 - 21335 Lüneburg

## La proprietà



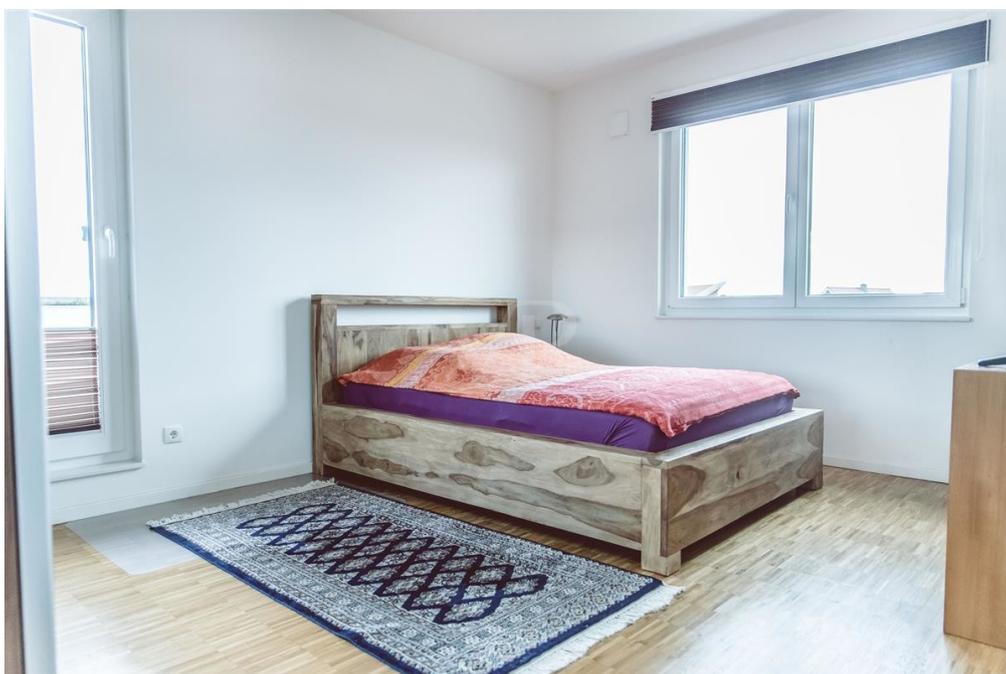
CODICE OGGETTO: 25105002 - 21335 Lüneburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105002 - 21335 Lüneburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105002 - 21335 Lüneburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105002 - 21335 Lüneburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105002 - 21335 Lüneburg

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

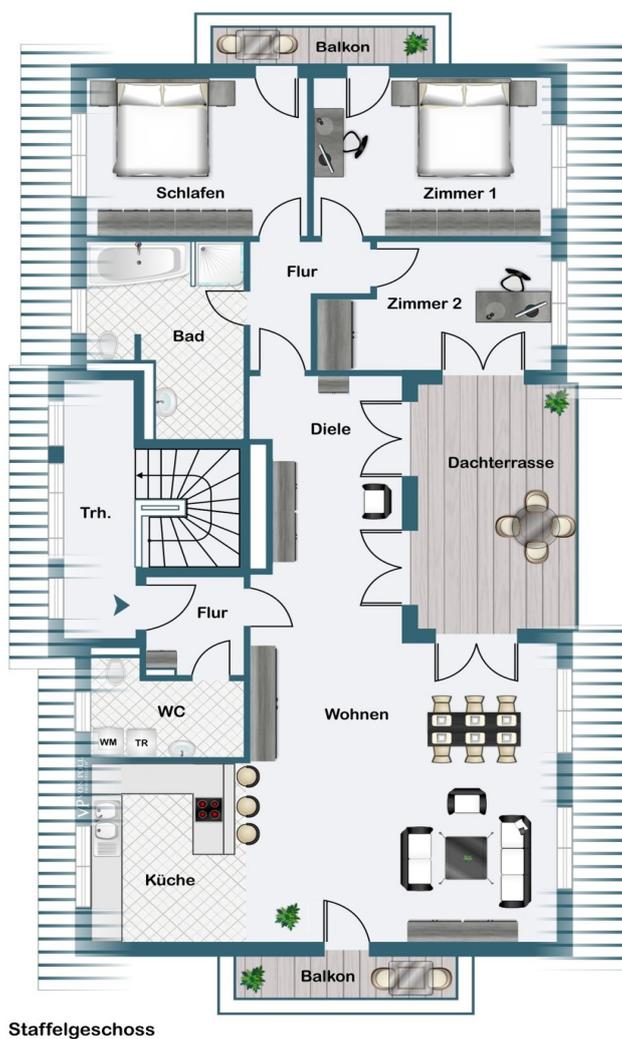
VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

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)

CODICE OGGETTO: 25105002 - 21335 Lüneburg

# Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25105002 - 21335 Lüneburg**

## Una prima impressione

Dieses beeindruckende Penthouse mit ca. 141 m<sup>2</sup> 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!

**CODICE OGGETTO: 25105002 - 21335 Lüneburg**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25105002 - 21335 Lüneburg**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25105002 - 21335 Lüneburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 61.64 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODICE OGGETTO: 25105002 - 21335 Lüneburg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)