



Immobilienexposé  
**Moderne Maisonette-Wohnung mit  
Loftcharakter und sensationellem Blick über  
Lüneburg.**

Objekt-Nr.:  
20082666




## Wohnung zum Kauf

Moderne Maisonette-Wohnung mit Loftcharakter und sensationellem Blick über Lüneburg.

**Kaufpreis**  
615.000 €

 **117 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.)

 **4**  
Zimmer

 **1936**  
Baujahr

 **2**  
Schlafzimmer

 **2**  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	615.000 €
	Hausgeld	340 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,57% inkl. MwSt.	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	20082666	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Carport)	20.000 €
	Carportplätze	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	117 m <sup>2</sup>
	Zimmer	4
	Kellerfläche (ca.)	28 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Etage	5
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	2
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Vereinbarung

<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	1936
	Zustand	teil/vollrenoviert
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Küche	Einbauküche, Offene
	Fahrstuhl	Personen
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Fernwärmeheizung,

## Beschreibung

Diese hochwertige 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung finden Sie in idealer Lage im Lüneburger Speicherquartier. Sie befindet sich in der 5. Etage des ursprünglichen Getreidespeichers aus dem Jahr 1936, der aufwändig saniert wurde und somit energetisch und optisch auf dem neuesten Stand ist. Neu angelegte Grünanlagen sorgen für eine schöne Aussicht und mehr Lebensqualität in der Stadt.

Highlight dieser besonderen Wohnung ist der tolle Ausblick über Lüneburg. Hohe Decken, massives, neu aufgearbeitetes Eichenparkett und die alten, erhaltenen Stützpfeiler verleihen den Räumlichkeiten ihren besonderen Charme und unterstreichen den Loftcharakter.

Die rund ca. 117 qm Wohnfläche verteilen sich auf insgesamt drei Zimmer, eine Galerie, die wunderbar als Arbeitsplatz genutzt werden kann und zwei moderne Bäder.

Mit dem Aufzug gelangen Sie bequem in die End-Etage. Hell und großzügig empfängt Sie beim Betreten der Wohnung der große Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Hier

lassen sich die Fenster der ca. 4,5 Meter breiten Gaube komplett aufschieben und schaffen so eine Loggia-Atmosphäre, bei der Sie die Sonne und den herrlichen Blick über Lüneburg bis in die Abendstunden genießen können. Auf dieser Ebene befinden sich des weiteren zwei Zimmer und ein helles Bad mit Wanne. Über eine frei schwebende Stahltreppe mit Echtholzstufen erreichen Sie die Galerie mit großer Gaube. Ein Bad mit bodengleicher Dusche und Waschmaschinenanschluss komplettiert das Raumangebot. In allen Räumen sorgt eine Fußbodenheizung - für jeden Raum separat thermostatreguliert - für angenehme Wärme.

Als Abstellfläche steht für Sie ein eigener, großer Kellerraum (ca. 28 qm) mit Fenster zur Verfügung, den Sie ebenfalls bequem mit dem Aufzug erreichen. Ihr Fahrzeug findet in einem Carport hinter dem Gebäude seinen Platz.

## Ausstattung

Die hier angebotene Wohnung ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

5. Obergeschoss mit Galerie-Ebene

Offener Wohn- und Essbereich mit großer Gaube und Fenster-Schiebeelementen nach Westen

Offene Einbauküche

2 Schlafräume

Tageslichtbäder mit Waschtisch, Badewanne, bodengleicher Dusche und

Handtuchheizkörpern

Praktische Abstellflächen in den Abseiten

Massives Eichenparkett in den Wohnräumen

Fußbodenheizung (Fernwärme)

3-fach-verglaste Fenster

Moderne Netzwerkverkabelung  
Gegensprechanlage  
Barrierefreier Zugang mit Aufzug  
1 Kellerraum mit Fenster (ca. 28 qm)  
1 Carportstellplatz (zzgl. 20.000,-€)

## Lage

Die Hansestadt Lüneburg liegt im nordöstlichen Niedersachsen am Rand der nach ihr benannten Lüneburger Heide, südlich von Hamburg. Durch die schöne Stadt fließt der Fluss Ilmenau. Die Stadt begeistert durch ihre einzigartige Architektur, ihre Lebensqualität und das vielfältige Kultur- und Freizeitangebot. In Lüneburg verbindet sich das Flair einer mittelalterlichen Hansestadt aus Backsteingotik und Giebelbau mit der Dynamik und dem Lebensgefühl einer jungen Universitätsstadt.

Diese exklusive Wohnung liegt im wunderschönen Speicherquartier von Lüneburg. Die Innenstadt ist fußläufig oder mit den anliegenden Nahverkehrsmitteln bequem zu erreichen. Kindergärten und Schulen finden sich in unmittelbarer Nähe. Nach Hamburg gelangen Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln - zum Lüneburger Bahnhof sind es nur ca. 10 Gehminuten - oder mit dem Auto in ca. 35 Minuten. In die schöne Lüneburger Innenstadt gelangen Sie fußläufig in ca. 12 Minuten, oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

## Energiebedarfsausweis



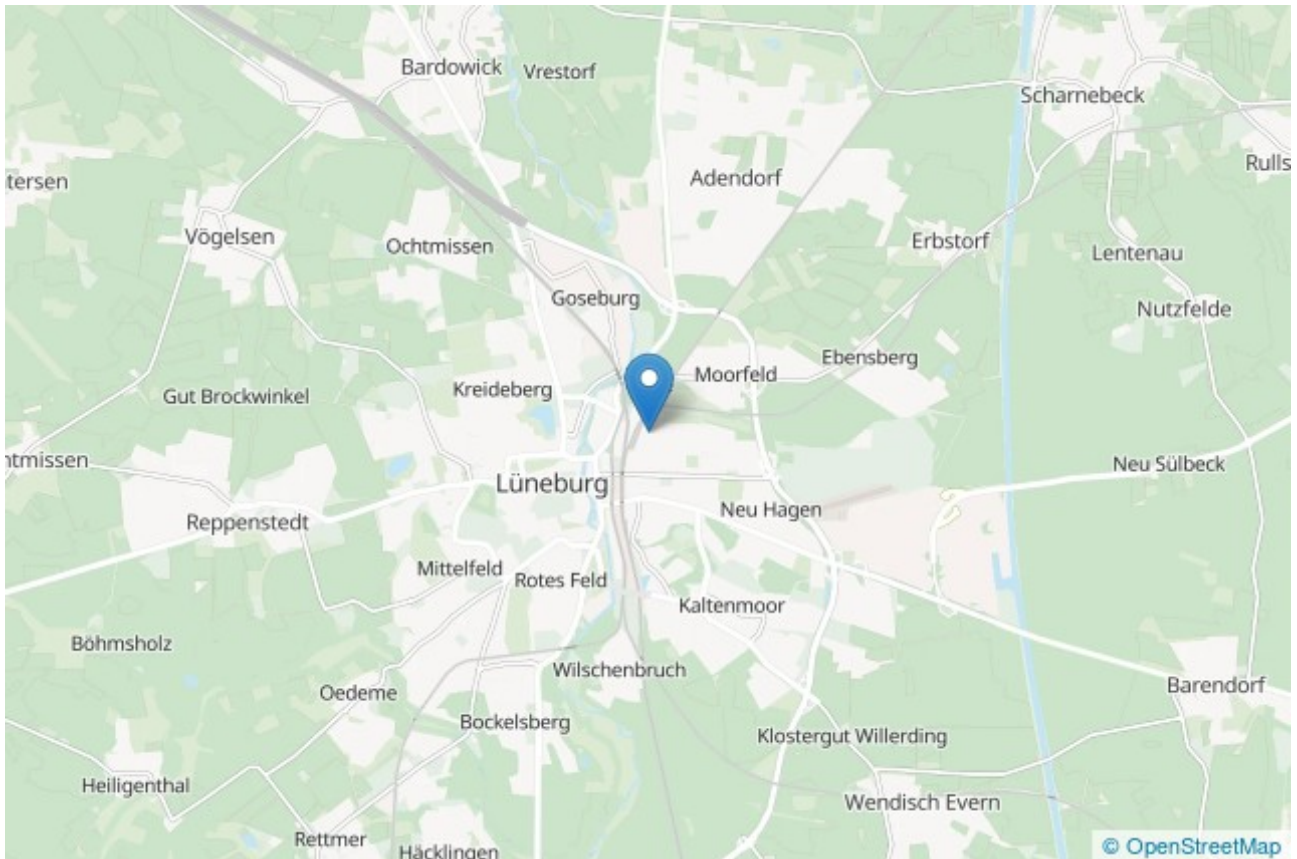
<b>Endenergiebedarf</b>	53 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	KWK_FOSSIL
<b>Baujahr (Energieausweis)</b>	2010
<b>Energieeffizienzklasse</b>	B
<b>Gültig bis</b>	07.06.2033

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Ilka Ott
<b>Telefon</b>	+49 (0) 4131 855 001-123
<b>Ort</b>	21337 Lüneburg
<b>E-Mail</b>	office@dybeck.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.dybeck.de">https://www.dybeck.de</a>

## Lage und Umgebung

21337 Lüneburg - Landkreis Lüneburg



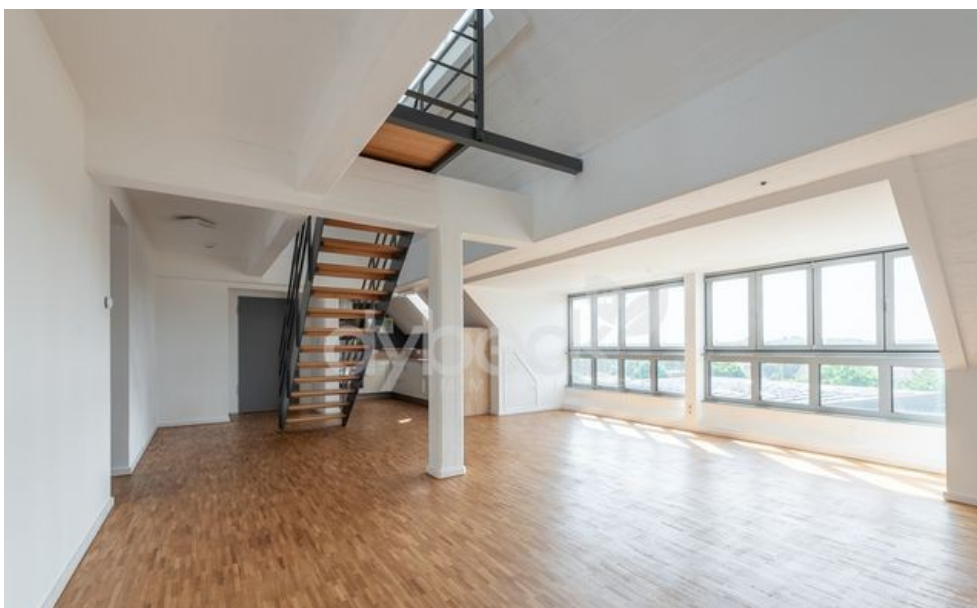




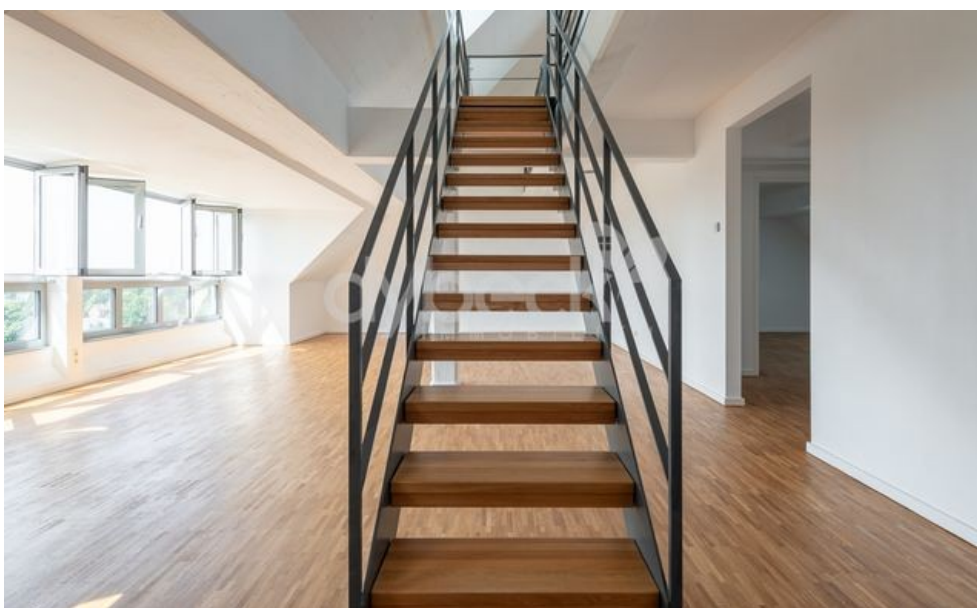
Traumhafter Ausblick



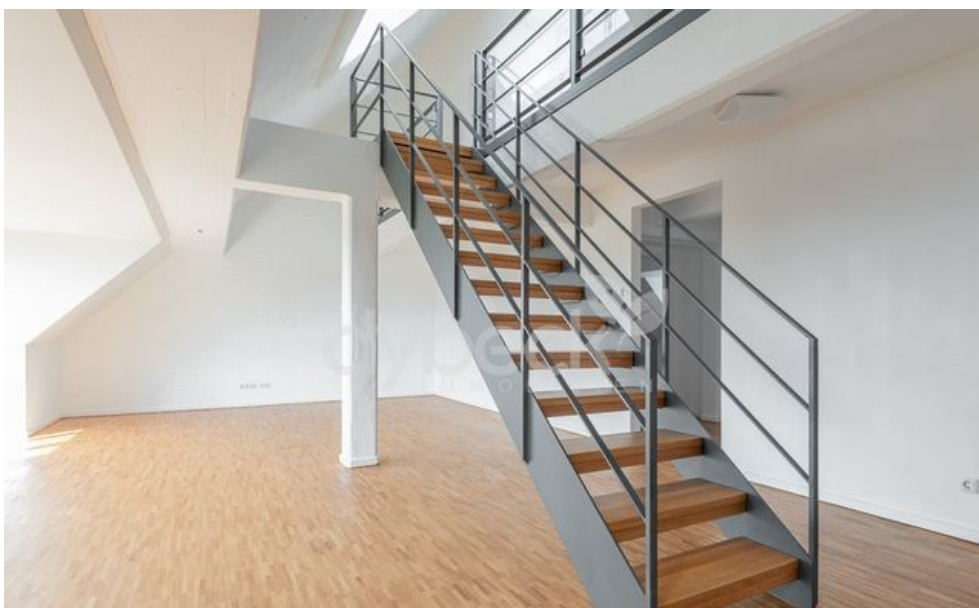
Außenansicht vorn



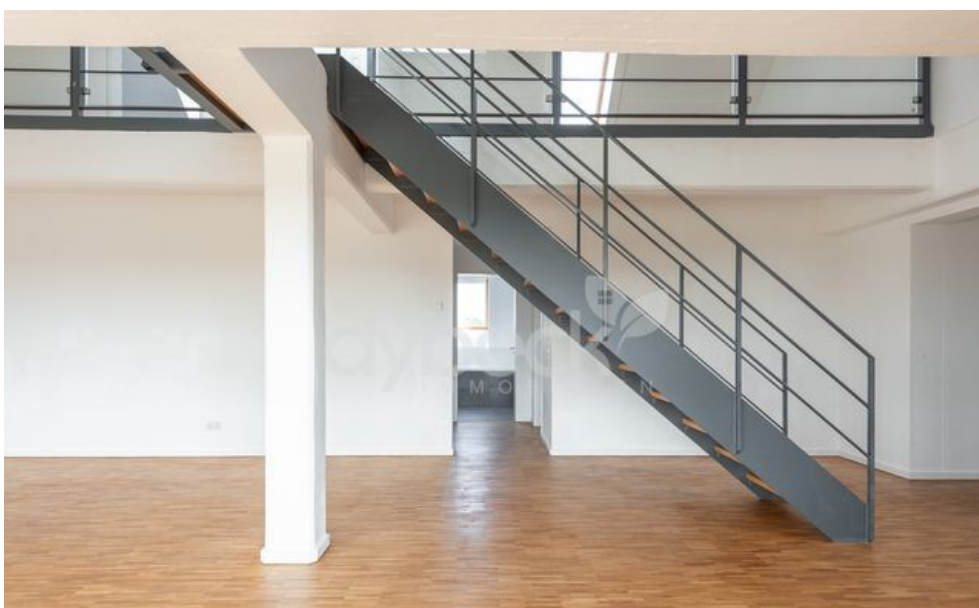
Wohnen



Offene Treppe



Zwei Ebenen

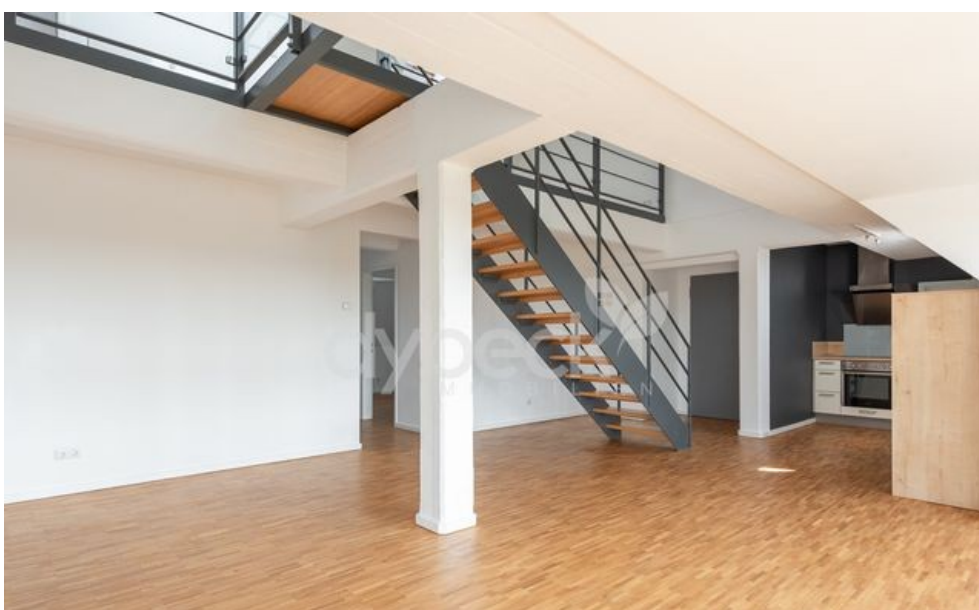


Tolle Architektur





Aussicht



Moderne Architektur



Offene Küche



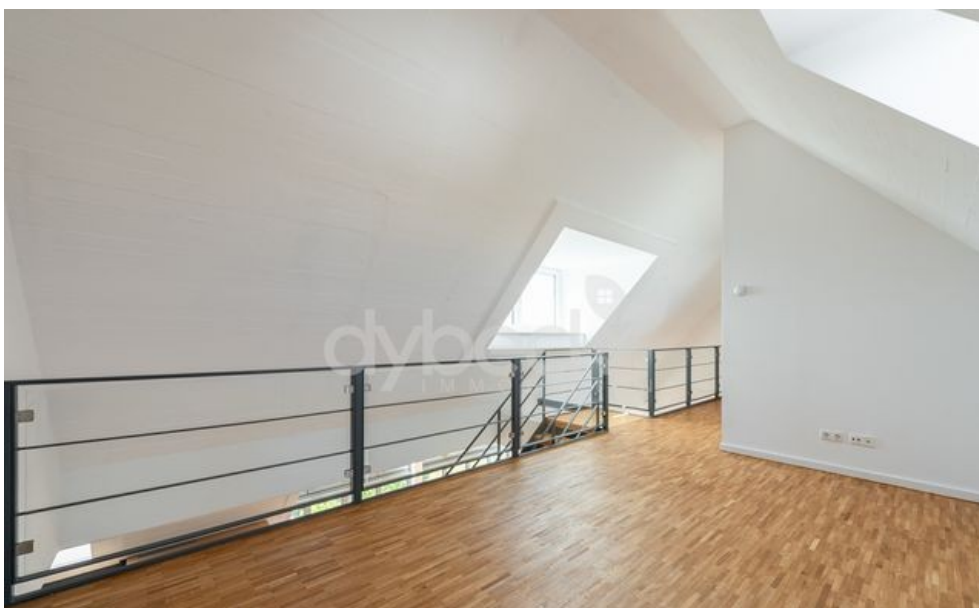
Bad mit Wanne



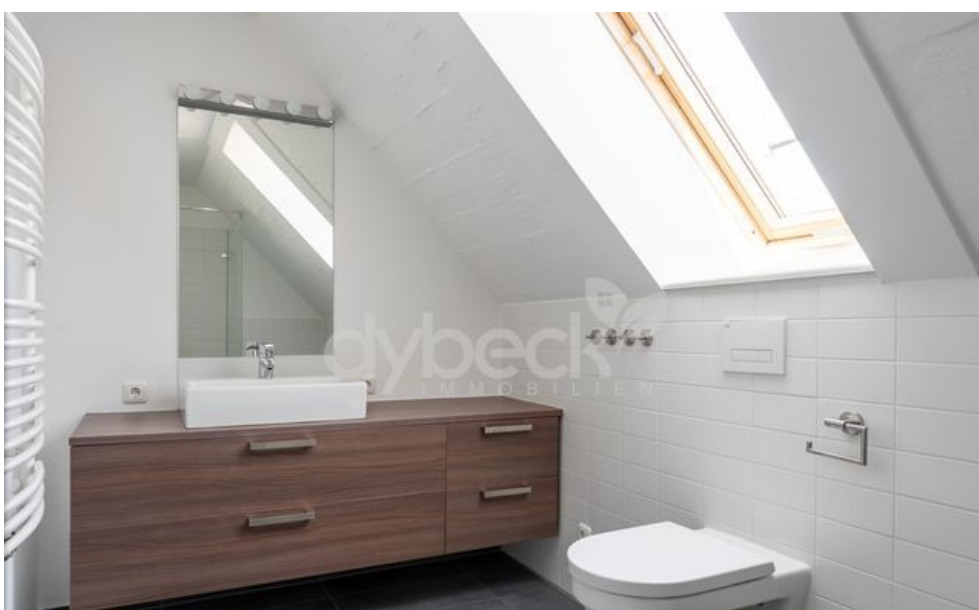
Zimmer 1



Zimmer 2



Galeriezimmer



Duschbad

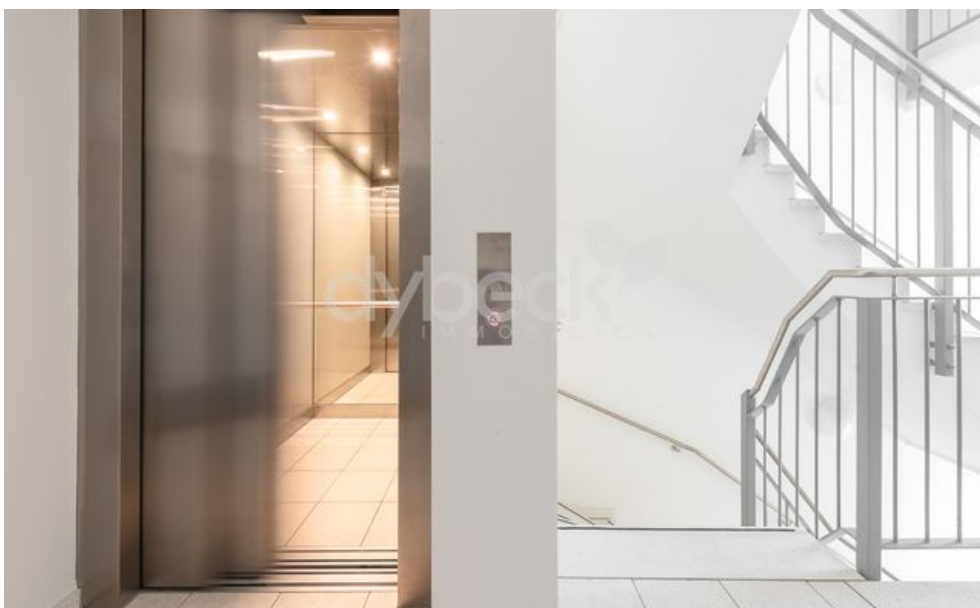


Reizvolle Blicke



Duschbad





Moderner Aufzug



Außenansicht



Außenansicht

