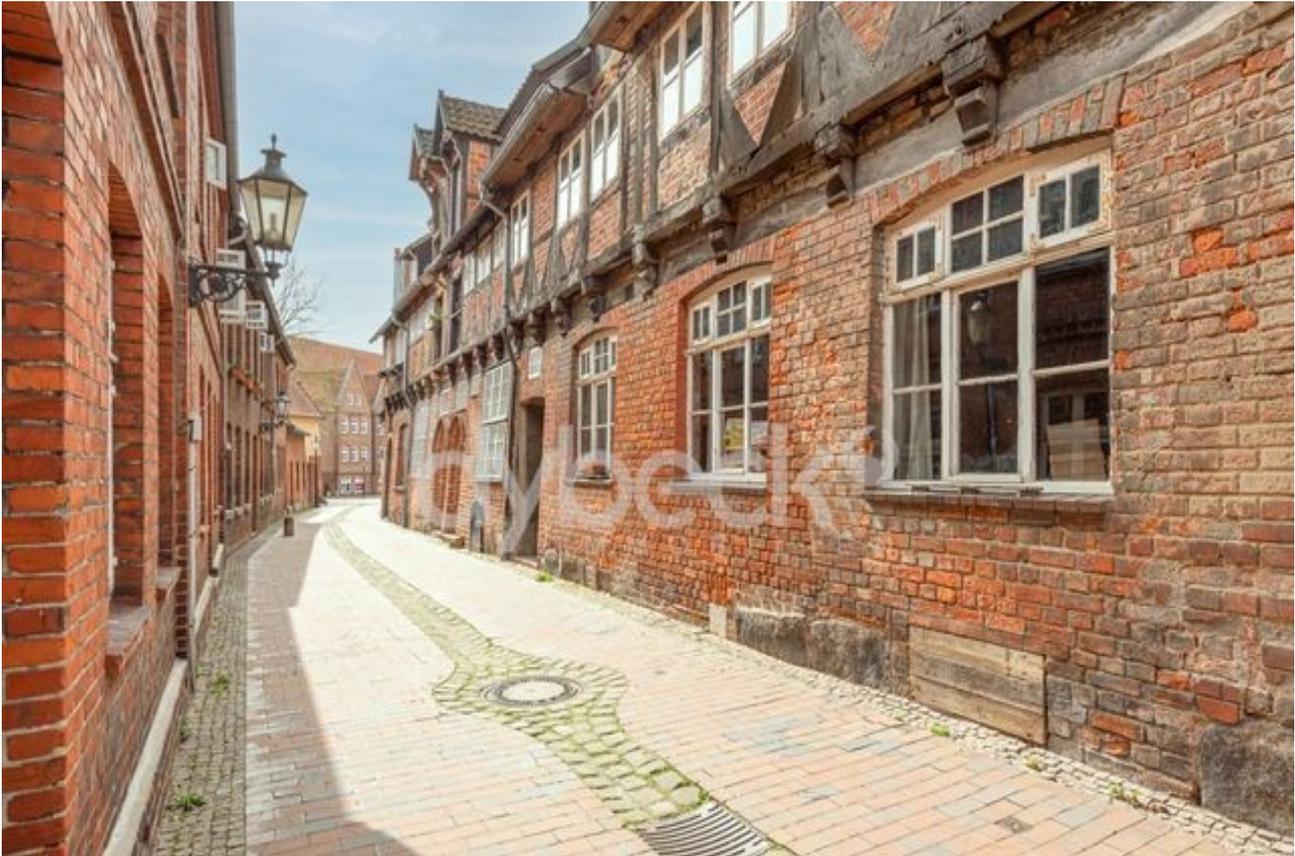




Immobilienexposé  
**Großzügiges Altstadtthaus mit viel Potenzial  
für Ihre Vorstellungen.**

Objekt-Nr.:  
20082301



## Haus zum Kauf

Großzügiges Altstadthaus mit viel Potenzial für Ihre Vorstellungen.

**Kaufpreis**  
525.000 €

 220 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 5  
Zimmer

 139 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 1610  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	525.000 €
<b>Käuferprovision zzgl. USt.</b>	3,57% inkl. MwSt.	

## Die Immobilie

**Objekt-Nr** 20082301

<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	220 m <sup>2</sup>
	Zimmer	5
	Grundstück (ca.)	139 m <sup>2</sup>

<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Terrassen	1

**Weitere Informationen** verfügbar ab R

<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Standard
	Baujahr	1610
	Zustand	entkernt
	Unterkellert	teilweise
	Denkmalschutz	✓

## Beschreibung

In historischer Lüneburger Altstadtlage erwartet Sie dieses Stadthaus aus dem Baujahr um 1610. Die Immobilie ist Teil eines Gebäudekomplexes aus fünf nebeneinander liegenden Reihenhäusern von je vierfach Breite. Die beiden nördlichsten sind heute zu dieser Immobilie gemeinsam verbunden worden.

Das Baujahr der Immobilie wurde anhand einer Dendrochronologischen Untersuchung aus dem Jahre 2004 ermittelt. Die Dendrologische-Datierung läßt sich wegen des einheitlichen Gefüges und etlicher durchlaufender Hölzer zweifelsfrei auf den gesamten Gebäudekomplex übertragen.

Dieses spannende Objekt sucht einen Eigentümer mit Ideen, eigenen Vorstellungen und einem Gespür für historische Details. Dabei lässt sich dieses Objekt sowohl als ein gesamtes Ensemble gestalten, bietet aber gleichzeitig auch die Möglichkeit einer Teilung in zwei einzelne Reihenhäuser. Insgesamt ist lt. Eigentümer eine Wohnfläche von ca. 220 qm realisierbar.

Die gut erhaltene historische Substanz benötigt eine Sanierung um anschließend ein unverwechselbares Gebäude zu werden. Die Sanierungsarbeiten müssen im Hinblick auf den geltenden Denkmalschutz durchgeführt werden.

Neben Erd, - Ober, - und Dachgeschoss erwartet Sie im Keller ein gut erhaltenes Gewölbe. Ein Gasanschluss wurde bereits vorbereitend eingebracht. Das Gebäude wurde größtenteils entkernt und viele Vorarbeiten wurden mit fachkundigen Verständnis bereits ausgeführt. Gerne stellen wir Ihnen bei Interesse beispielhafte Gestaltungsvorschläge für eine mögliche Raumaufteilung zur Verfügung.

Highlight dieses Objekts ist sicher die sonnige und lichtdurchflutete Atmosphäre, die sich

von anderen Stadthäusern abhebt.

Zur Immobilie gehört ein charmanter Hinterhofgarten, der individuell gestaltbar ist.

Lassen Sie sich in einer gemeinsamen Besichtigung vom einzigartigen Potenzial dieser Immobilie begeistern.

Die Angabe der Grundstücksgröße ist vorbehaltlich des Ergebnisses der Abteilung des Ateliers zu betrachten.

## Ausstattung

Erdgeschoss entkernt

Obergeschoss entkernt

Dachgeschoss mit bereits saniertem Dach und Möglichkeit für eine offene Raumgestaltung

Hinterhofgarten

Keller mit gut erhaltenen Gewölbe

Gasanschluss

## Lage

Das Haus liegt in der malerischen Lüneburger Altstadt. Die konkrete Lage ist ruhig, aber wenige Schritte entfernt erreichen Sie die belebte Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte, ebenso Kindergärten, Grundschulen und Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der alte "Stintmarkt", der Platz "am Sande" und viele weitere Sehenswürdigkeiten befinden sich in der näheren Umgebung. Viele Restaurants und Bars aller Art sind fußläufig zu erreichen und laden zu gemütlichen Abenden und kulinarischen

Abenteuern mit Freunden ein.

Die Hansestadt Lüneburg liegt im nordöstlichen Niedersachsen am Rand der nach ihr benannten Lüneburger Heide, südlich von Hamburg. Sie wird von dem Fluss Ilmenau durchflossen. 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.

Nach Hamburg gelangen Sie ideal mit der Bahn oder auch über die in wenigen Minuten erreichbare A39. Hannover ist ca. 120 km entfernt und in ca. 1,5 Stunden sowohl mit der Bahn als auch mit dem Auto erreichbar.

## Sonstiges

Sehr gern stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend der aktuellen Marktsituation und entwickeln eine individuell auf Ihre Immobilie ausgerichtete Verkaufsstrategie.

Der Erwerb und Verkauf von Immobilien erfordert die Expertise erfahrener Makler. Mit Dybeck Immobilien steht Ihnen in Lüneburg und Umgebung ein sachkundiger, diskreter und objektiver Immobilienmakler zur Seite, der sowohl Verkäufer als auch Käufer von den ersten Überlegungen bis zum Abschluss eines Kaufvertrags individuell begleitet.

Uns ist bewusst, dass ein Immobilienverkauf oft auch eine sehr persönliche Angelegenheit ist, Feingefühl und Transparenz sind deshalb für uns selbstverständlich und Ihre Zufriedenheit steht für uns bei allen Aktivitäten an erster Stelle.

Rufen Sie uns an, vereinbaren einen Termin mit uns oder senden uns eine E-Mail.

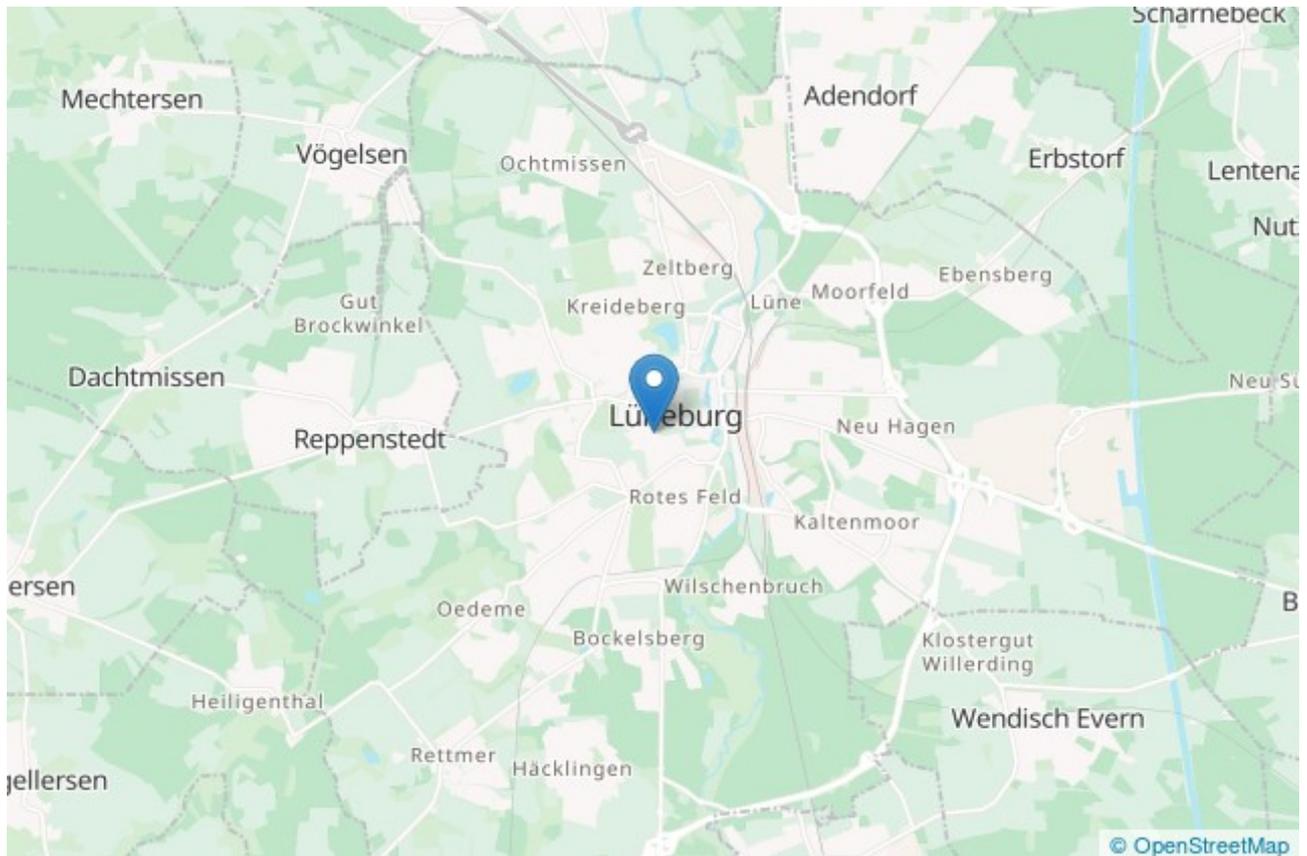
Wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen.

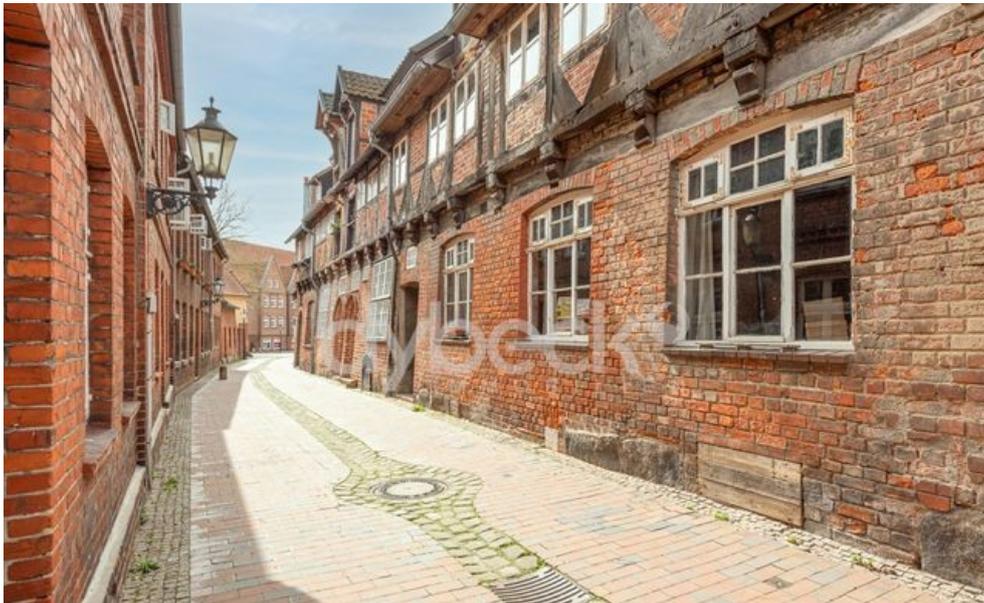
## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Barbara Dybeck
<b>Telefon</b>	04131 855 001 0
<b>Ort</b>	21337 Lüneburg
<b>E-Mail</b>	backoffice@dybeck.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.dybeck.de">https://www.dybeck.de</a>

## Lage und Umgebung

21335 Lüneburg - Landkreis Lüneburg





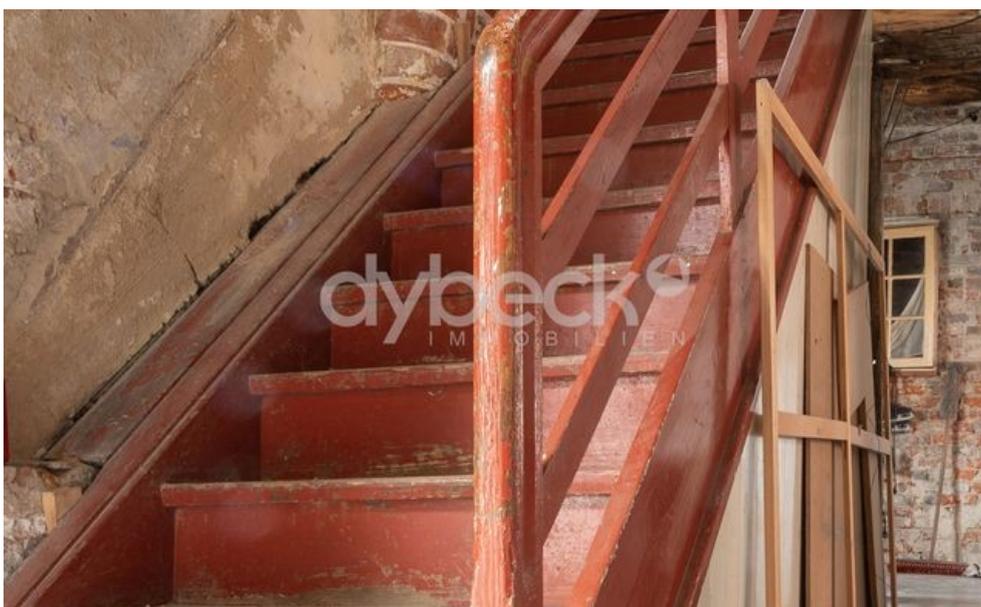
Malerische Gasse



Inspiration



Erdgeschoss



Treppenaufgang



Ausbaupotenzial



Saniertes Dach



Treppenaufgang



Große Räume



Impression



Inspiration



Viel Platz für Ihre Ideen



Hinterhofgarten



Impression



Hinterhofgarten



Hinterhofgarten



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Bitte vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.  
04131- 855 001 0