



Immobilienexposé
**Ökologische Moderne mitten in der
Lüneburger Altstadt.**

Objekt-Nr.:
20082532



Haus zum Kauf

Ökologische Moderne mitten in der Lüneburger Altstadt.

Kaufpreis
569.000 €

 124 m²
Wohnfläche (ca.)

 4
Zimmer

 220 m²
Grundstück (ca.)

 2004
Baujahr

 2
Schlafzimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	569.000 €
Käuferprovision zzgl. USt.	3,57% inkl. MwSt.	

Die Immobilie

Objekt-Nr	20082532	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis	0 €
	Stellplätze	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	124 m ²
	Zimmer	4
	Grundstück (ca.)	220 m ²
Räume und Flure	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Terrassen	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	R

Zustand und Bauart	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	2004
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Nein
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche, Offene
	Kabel/Sat-TV	✓
Sonstige	Heizungsart	Fernwärmeheizung

Beschreibung

In historischer Lüneburger Altstadtlage wurde dieses Stadthaus in konsequent ökologischer Bauweise 2004 errichtet.

Betritt man dieses 124 qm große Juwel, spürt man das besondere Raumklima, das nur Häuser mit baubiologischen Materialien innewohnt. Sowohl die Baumaterialien inklusive Dämmung, als auch die verwendeten Werkstoffe im Inneren wurden nach diesen Kriterien ausgewählt. Das Haus atmet. Das ökologische Prinzip, kombiniert mit moderner Architektur machen dieses Haus zu einem ganz besonderen Highlight.

Ausgewählte Hölzer, wie das Ahorn Vollholzparkett im Erd- und Obergeschoss schaffen im Einklang mit der sichtbaren Holzbalkendecke eine helle Wohlfühlatmosphäre. Durch die bodentiefen Holzfenster strahlt die Sonne weit in den Raum hinein und füllt ihn mit Tageslicht. Der Lehmputz an den Wänden im Erdgeschoss sorgt bei heißem Wetter für moderate Temperaturen.

In der kalten Jahreszeit verströmt die eingelassene Wandheizung im Sitzbereich des Wohn-

und Esszimmers eine behagliche Wärme, die sich wie eine Decke um den Rücken legt. Die Holztreppe, die in die oberen Stockwerke führen, sind durch eine zusätzliche Stufe besonders angenehm zu begehen.

Zum Raumkonzept:

Mittelpunkt des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich mit großzügigem Essplatz und heller Einkauküche. Über eine doppelflügelige Terrassentür haben Sie Zugang zur Terrasse. Ein Gäste WC und ein kleiner Abstellraum komplettieren das Raumangebot auf dieser Ebene.

Über die moderne Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier finden Sie ein kleines Arbeits- oder Ankleidezimmer, ein großes, sonniges Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein großzügiger vielseitig nutzbarer Raum mit angrenzendem Badezimmer. Ein absoluter Hingucker ist die hohe Holzbalkendecke, die diesem Raum eine ganz besondere Atmosphäre verleiht.

Für Entspannung und Regeneration sorgt nicht nur die sonnige Terrasse, sondern auch die ruhiggelegene Dachterrasse mit traumhaftem Ausblick.

Ab 2024 steht für die E-Mobilität ein eigenes Stromkabel auf dem Eigentümer Stellplatz zur Verfügung.

Dieses moderne Ökohaus in der Lüneburger Altstadt ist eine Rarität, lassen sie sich bei einem Besichtigungstermin von der besonderen Atmosphäre begeistern.

Ausstattung

Das ökologisch errichtete Stadthaus ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

Erdgeschoss:

Offene Küche mit modernen Elektrogeräten
Offener Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse
Gäste WC
Abstellraum Treppenaufgang
Bodenbelag: Ahorn Vollholzparkett/ Fliesen

Obergeschoss:

Schlafzimmer Arbeitszimmer
Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
Flur Bodenbelag: Ahorn Vollholzparkett/ Fliesen

Dachgeschoss:

Dachstudio mit Zugang zur Dachterrasse
Badezimmer mit Dusche
Dachterrasse

Außenanlagen:

Terrasse mit angelegten Pflanzenbeeten
Fahrrad- / Geräteunterstand zur Mitbenutzung
Freistellplatz für Ihr Fahrzeug (Ab 2024 mit eigenem Stromanschluss für E-Fahrzeug)

Besondere Details:

Dimke & Schulte Bauträger GmbH hat in Lüneburg qualitativ die führende Stellung im

ökologischen und baubiologischen Hausbau und hat diese Immobilie 2004 errichtet.

Einige Besonderheiten der Ausstattung:

Holzbalkendecken im Erd- und Obergeschoss

Fußbodenerwärmung in den Bädern, Windfang und Küche

Fußbodenheizung in den Badbereichen

Wandheizung im Wohn- und Esszimmer

Lehmputz im Erdgeschoss

Lage

Das Haus liegt in der malerischen Lüneburger Altstadt. Märchenhafte Gassen mit liebevoll gepflegten kleinen Häusern erwecken die Geschichte der alten Salzstadt wieder zum Leben. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar, ebenso Kindergärten, Grundschulen und Bushaltestellen. 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

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

Die Eigentumsverhältnisse sind über eine Teilungserklärung geregelt. Das aktuelle Hausgeld inkl. Erhaltungsrücklage liegt monatlich bei ca. 560,00 €.

Übrigens: Unser Service für Sie als Eigentümer - wir bewerten gern kostenfrei Ihr Objekt entsprechend der aktuellen Marktsituation und entwickeln eine individuell auf Ihre Immobilie ausgerichtete Verkaufsstrategie.

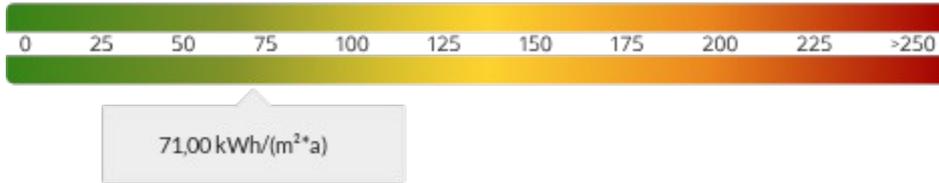
Der Erwerb und Verkauf von Immobilien erfordert die Expertise erfahrener Makler. Mit Dybeck Immobilien steht Ihnen in Lüneburg und Umgebung ein sachkundiger, diskreter und objektiver Immobilienmakler zur Seite, der sowohl Verkäufer als auch Käufer von den ersten Überlegungen bis zum Abschluss eines Kaufvertrags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

Uns ist bewusst, dass ein Immobilienverkauf oft eine 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 Sie einen Termin mit uns oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen.

Sollte die Immobilie für Sie nicht passen, sehen Sie sich gern unsere anderen Angebote unter dem Link <https://www.dybeck.de/angebote> an.

Energieverbrauchsausweis



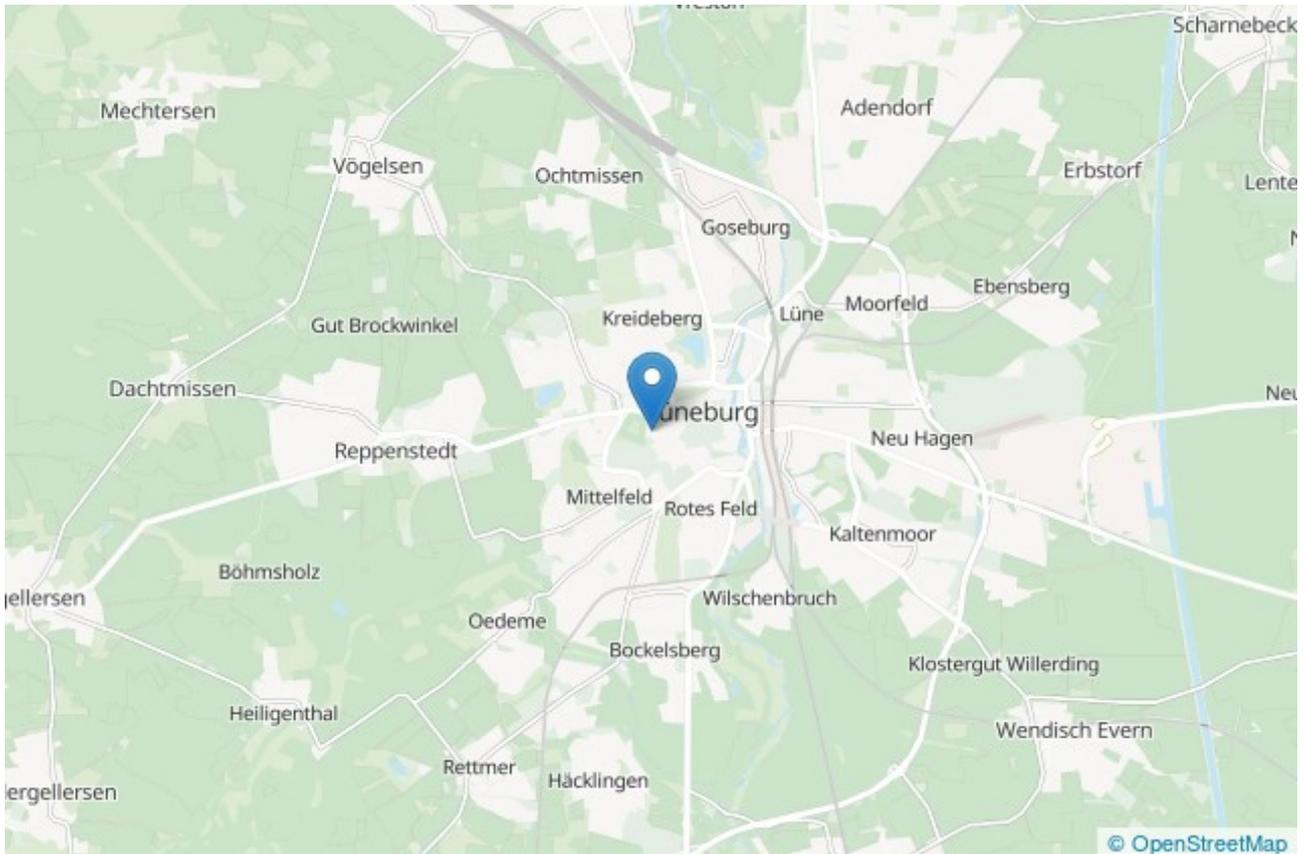
Endenergieverbrauch	71 kWh/(m ² *a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Wesentlicher Energieträger	FERN
Energieeffizienzklasse	B
Gültig bis	01.06.2028

Ihr Ansprechpartner

Name	Judith ten Eikelder
Telefon	04131-85500 20
Ort	21337 Lüneburg
E-Mail	office@dybeck.de

Lage und Umgebung

21335 Lüneburg - Landkreis Lüneburg





Terrassenansicht



Großzügige Terrasse



Entspannung pur



Wohnen wo andere Urlaub machen



Willkommen



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Essbereich



Gäste-WC



Schlafzimmer



Schlafzimmer



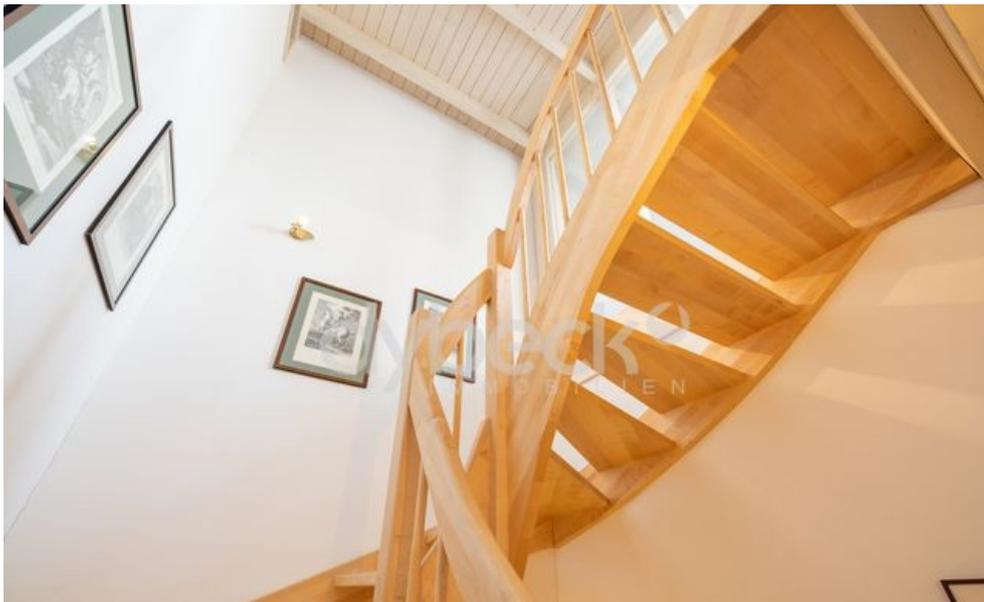
Badezimmer



Badezimmer



schöne Holztreppe



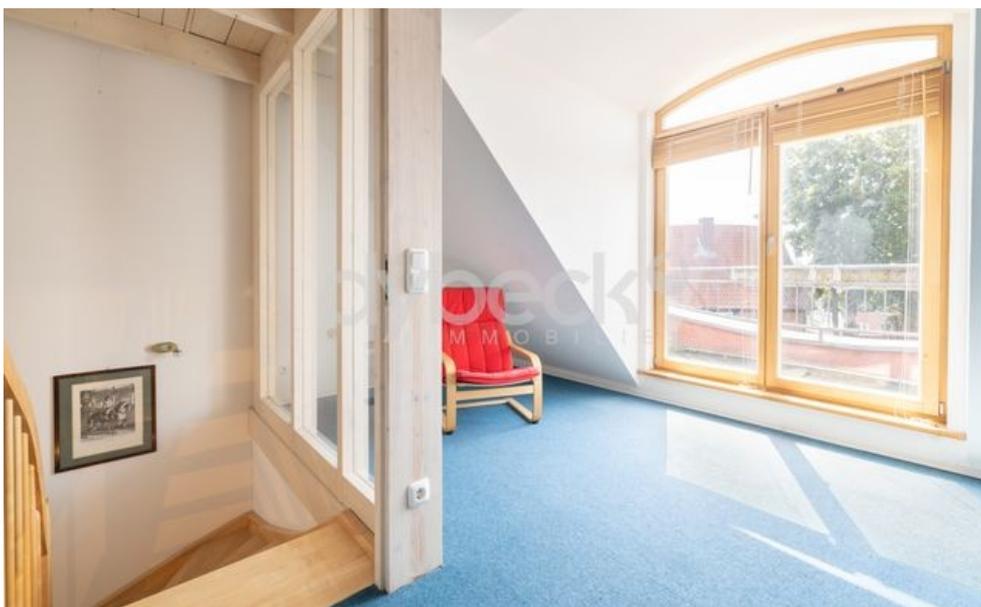
Treppenaufgang



Viel Licht



Dachstudio



Dachstudio



Decke Dachstudio



Kleine Dachterrasse



Ausblick über die Altstadt



Mitten in der Altstadt

