

++ Stilvolle Neubau Penthousewohnung ++ **Provisionsfrei & KfW-Effizienzhaus 40 ++**

21339 Lüneburg, Penthousewohnung zum Kauf

Objekt ID: IH51392



Wohnfläche ca.: **110,10 m²** - Zimmer: **3,5** - Kaufpreis: **649.000 EUR**



++ Stilvolle Neubau Penthousewohnung ++ Provisionsfrei & KfW-Effizienzhaus 40 ++

Objekt ID	IH51392
Objekttypen	Penthousewohnung, Wohnung
Adresse	21339 Lüneburg
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	110,10 m ²
Nutzfläche ca.	4,60 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	27,65 m ²
Grundstück ca.	1.135 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2023
Zustand	neuwertig
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Personenaufzug, Separates WC
Kaufpreis	649.000 EUR



Objektbeschreibung

Angeboten wird eine exklusive Penthousewohnung mit einer 17,15qm großen Dachterrasse.

Hoher Standard, moderne Ausstattung und reizvolle Außenanlagen bilden die Eckpfeiler dieser charmanten Immobilie und versprechen gleichzeitig ein fantastisches Wohngefühl.

Hinleitend in die Immobilie empfängt Sie der geräumige Flurbereich mit viel Helligkeit, der einen zu Hause willkommen heißt.

Es stehen Ihnen insgesamt zwei lichtdurchflutete Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer, ein Wohn- und Esszimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC, ein Abstellraum und ein HWR-Raum zur Verfügung. Die optimale Aufteilung einer Wohnung.

Die große Fensterfront im Wohn- und Essbereich bietet einen direkten Zugang zur Dachterrasse. Auf dieser lassen sich viele Sonnenstunden genießen. Sie lädt auch zum Verweilen und Entspannen ein und ist somit ein fantastischer Wohlfühlfaktor für Sie. Die große Terrasse ist auch perfekt geeignet für schöne Grillabende an warmen Sommertagen mit Freunden und der Familie. Ein Objekt mit vielen Möglichkeiten, um viele großartige Momente zu erleben und zu genießen.

Die Wohnung bietet ein hervorragendes Preis- /Leistungsverhältnis für junge Paare und ältere Paare sowie Familien. Menschen, die gern kostenbewusst, umweltverträglich und wohngesund leben, sind hier genau richtig.

Das Gebäude entspricht den KfW40 Anforderungen, was für eine hohe Einsparung an Energiekosten spricht. Außerdem ermöglicht es Ihnen, eine KfW Förderung mit einem Kredithöchstbetrag von bis zu 100.000 Euro pro Wohneinheit.

Individuelle Besonderheiten gewünscht?

Uns ist es wichtig, dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause rundum wohlfühlen. Die Standard-Ausstattung glänzt durch cleanes Design und hochwertige Qualität – dennoch kann es vorkommen, dass Sie andere Vorstellungen und Wünsche haben, wie Ihre zukünftige Wohnung aussehen soll.

Wir bieten Ihnen daher verschiedene alternative Ausführungen, damit Sie sich Ihren individuellen Wohnraum noch leichter können.

Ausstattung

- + KfW-Effizienzhaus 40
- + Zeitlose & elegante Architektur (Grundriss änderbar)
- + 17 qm große Dachterrasse mit Blick Richtung Altstadt
- + Luftwärmepumpe mit Lüftungsanlage
- + Personenaufzug für barrierearmes Wohnen
- + Lichtdurchflutete Wohneinheiten
- + Elektrisch betriebene Rollläden
- + Bodentiefe Panoramafenster für helles und freundliches Wohngefühl
- + Individuell regelbare Fußbodenheizung
- + 3-fach Wärmeschutzglas
- + Hochwertige Bad Marken-Ausstattung
- + 1 Stellplatz
- + Kellerraum



- + Abstellraum und HWR-Raum
- + Top-Lage umgeben von viel "grün"
- + Optimale Verkehrsanbindung & Nähe zum Bahn-Haltestation
- + uvm.

++ Noch mehr Sicherheit- Zahlung auf Wunsch nach Fertigstellung und Übergabe ++

Weitere Luxusausstattungen auf Wunsch möglich (z.B.):

- Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- Carportanlage mit E-Ladestation
- Bewässerungsanlage & Mähroboter für die Gartenanlage
- Videoüberwachung und Smart-Home Lösungen

Sozio-Ökonomie

++ Positive Prognose der Einwohnerzahl bis 2035: knapp 88.000

+ Nahversorgung

- Nächster Supermarkt (REWE) in 280 m, 4 weitere Lebensmittelgeschäfte in ca. 1 km erreichbar
- in 200-480 m diverse Grundschulen und weiterführende Schulen
- Restaurants und Cafés in 100-450 m
- diverse Ärzte in 0,5-1 km
- im Umkreis von 360 m diverse Parks, Spielplätze und Sportplätze

+ Erreichbarkeit

- in 140 m Bushaltestelle
- der Bahnhof in 2 km
- 3 km bis zur Autobahn

Sonstiges

Ein Energieausweis ist in Arbeit.

Sie erreichen unser Büro unter (04131) 776 442.

Ihr direkter Ansprechpartner: Frau Artiran

Unsere Homepage finden Sie unter www.immohansa.de

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihre Anfrage nach einem ausführlichen Exposé mit genauer Lage des Objektes, Grundrisszeichnungen, Lageplan etc. aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Bauträger nur nachkommen können, wenn Sie uns Ihre vollständige Anschrift mitteilen.

BITTE SCHICKEN SIE UNS EINE ANFRAGE ÜBER DIESE SEITE!

HAFTUNGSAUSSCHUSS:

Alle Angaben in dieser Verkaufsaufgabe wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Sie wurden auf ihre Richtigkeit zum Zeitpunkt der Erstellung der Verkaufsaufgabe überprüft. Eine Gewähr für die



Vollständigkeit und die Richtigkeit der gemachten Informationen wird nicht übernommen. Jegliche in den Grundrissen vorgenommene Darstellung von Ausstattung, Bauteilen, Küchen, Möblierung, etc. ist als beispielhafter und unverbindlicher Gestaltungsvorschlag anzusehen. Gleiches gilt für sämtliche Visualisierungen des Projekts und Fotografien und insbesondere darin ggf. gezeigte Käuferwünsche. Auch diese sind unverbindlich und dienen ausschließlich allgemeinen Anschauungszwecken. Insbesondere sind aus den Darstellungen, Fotos und Visualisierungen keine Beschaffenheitsvereinbarungen abzuleiten. Der genaue Lieferumfang ergibt sich ausschließlich aus den beurkundeten Kaufverträgen und deren Anlagen inklusive der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Bei den in dieser Verkaufsaufgabe gemachten Flächenangaben handelt es sich um vorläufige Cirka-Angaben. Änderungen in der Planung, der Ausführungsart und bei vorgesehenen Baustoffen sind jederzeit möglich. Der Bauträger ist redaktionell verantwortlich für den Inhalt und die Angaben in dieser Verkaufsaufgabe. Der vom Bauträger beauftragte Vertriebspartner übernimmt dafür keine Gewähr. Preise für Sonderwünsche auf Anfrage.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	23.04.2032
Baujahr lt. Energieausweis	2023
Primärenergieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Endenergiebedarf	12,50 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	A+



Lage

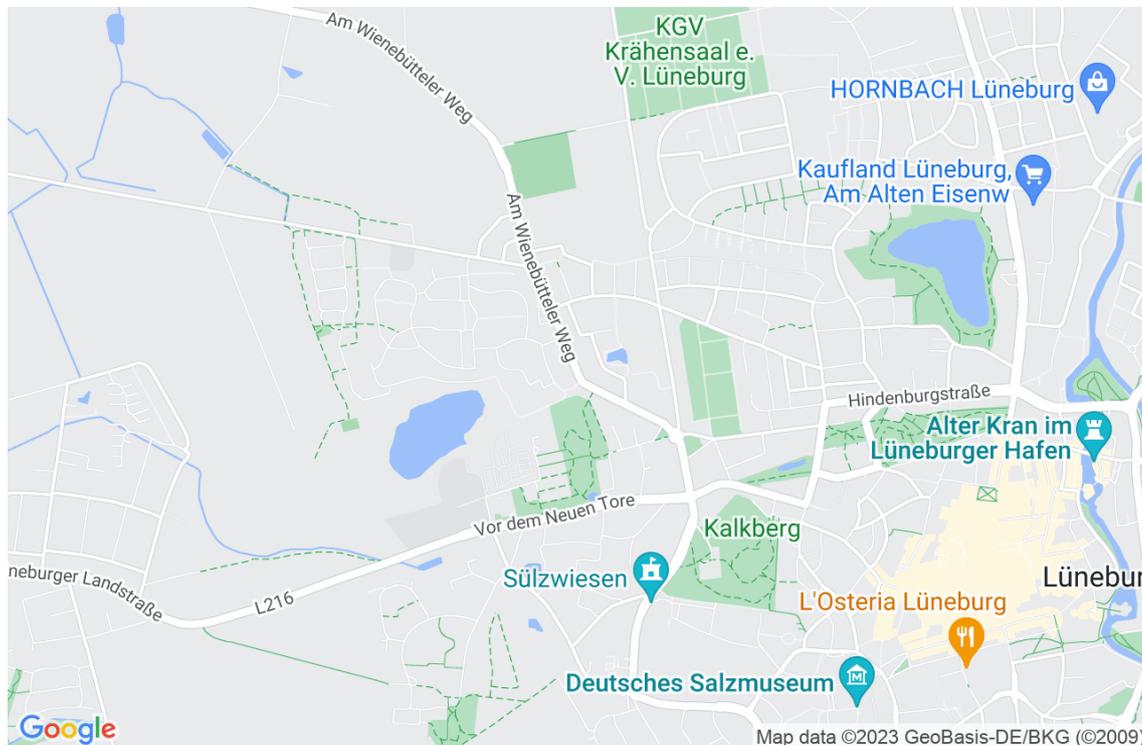
Lüneburg ist mit annähernd 80.000 Einwohnern eine der wenigen noch wachsenden Städte in Niedersachsen. Die Prognosen zeigen einen stetigen Anstieg der Bevölkerungszahl bis 2035. Als Oberzentrum und wirtschaftlicher Motor Nordost-Niedersachsens profitiert Lüneburg von der guten Zusammenarbeit mit Hamburg innerhalb der Metropolregion. Die fusionierte Hochschule richtet sich unter dem Titel Leuphana Universität Lüneburg neu aus und lenkt viel Aufmerksamkeit auf die Stadt. Enge Gassen, gepflasterte Wege und denkmalgeschützte Häuser: die historische Innenstadt Lüneburgs ist ein wahres Schmuckstück!

Mikrolage

Das Grundstück grenzt direkt an die Innenstadt und den Hauptbahnhof. Für die jüngsten Mitbewohner ist das Bildungsangebot durch eine KiTa, die Oberschule am Wasserturm sowie die Berufsbildende Schule sichergestellt. Viele weitere Schulen finden Sie in den umliegenden Stadtteilen, welche bequem per Bus oder Fahrrad in Kürze zu erreichen sind. Zudem sind Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Makrolage

Das öffentliche Nahverkehrsnetz ist durch den Hamburger Verkehrsverbund (HVV) abgedeckt und bietet Ihnen mit mehreren Abfahrten pro Stunde große Flexibilität. Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie zu Fuß innerhalb von ca. 2 Minuten. Auch für Pendler ist Lüneburg durch die exzellente Verkehrsanbindung die richtige Wahl. Über die A7 oder A39 erreichen Sie Hamburg auf direktem Weg in ca. 45 Minuten, ansonsten per Zug über den Bahnhof in Lüneburg. Dieser liegt lediglich 300 m vom Grundstück entfernt und bietet mit seinen diversen Fahrangeboten die optimale Alternative zum Auto. Die Zugverbindungen RE3 und RE31 fahren regelmäßig jede 30 Minuten bzw. jede Stunde ab.





Vogelperspektive West



Visualisierung Außenansicht



Visualisierung Außenansicht



Visualisierung Außenansicht



Visualisierung Außenansicht



Dronenaufnahme





Beispielfoto



Beispielfoto



Beispielfoto



Beispielfoto

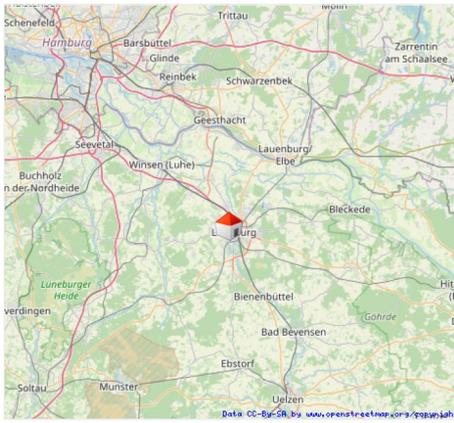


Beispielfoto



Beispielfoto





Standort 1



Standort 2



Grundriss

Grundriss

