Lüneburg

Ein Logenplatz am Kreidebergsee - Penthouse mit traumhafter Dachterrasse

Objektnummer: 26105026



KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90.97 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26105026 - 21339 Lüneburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26105026 - 21339 Lüneburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26105026
Wohnfläche	ca. 90.97 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	498.000 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26105026 - 21339 Lüneburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	105 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.10.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26105026 - 21339 Lüneburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26105026 - 21339 Lüneburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26105026 - 21339 Lüneburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26105026 - 21339 Lüneburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26105026 - 21339 Lüneburg

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

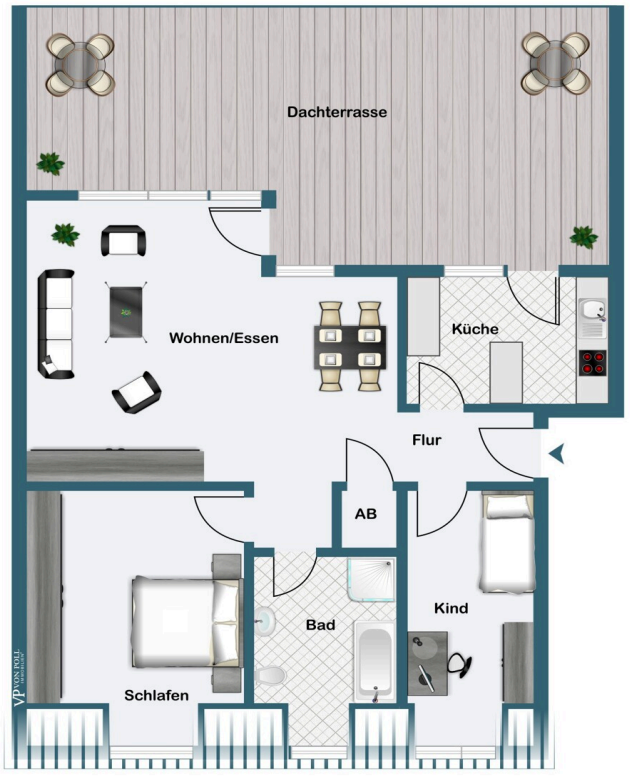
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)4131 - 70 74 92 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26105026 - 21339 Lüneburg

Grundrisse



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26105026 - 21339 Lüneburg

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Penthousewohnung vereint großzügigen Wohnkomfort, lichtdurchflutete Räume und eine außergewöhnliche Lage unmittelbar am Kreidebergsee. Die gelungene Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, ansprechender Ausstattung und einer großzügigen Dachterrasse macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

Ein weiterer Vorzug ist die Lage im ersten Obergeschoss. Anders als bei vielen klassischen Penthousewohnungen sind hier keine zahlreichen Treppen zu überwinden. So verbindet die Immobilie das besondere Wohngefühl eines Penthouses mit einer angenehmen Erreichbarkeit.

Auf ca. 91 m² Wohnfläche verteilen sich drei gut geschnittene Zimmer, die vielfältige Möglichkeiten für individuelles Wohnen bieten. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fenster lassen reichlich Tageslicht herein und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Der ansprechende Parkettboden unterstreicht das wohnliche Ambiente.

Die geschmackvoll gestaltete Einbauküche präsentiert sich mit eleganten weißen Glasfronten und einem praktischen kleinen Tresen. Ihr guter Erhaltungszustand und die zeitlose Optik fügen sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Ein besonderes Highlight ist die weitläufige, teilweise überdachte und von außen uneinsehbare Dachterrasse, die sowohl vom Wohn- und Essbereich als auch von der Küche aus zugänglich ist. Mit ihrem herrlichen Blick auf den Kreidebergsee und einem hohen Maß an Privatsphäre bietet sie einen wunderbaren Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien. Großzügige, elektrisch betriebene Markisen sorgen bei Bedarf für angenehmen Schatten und zusätzlichen Komfort.

Das geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine komfortable Einrichtung. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung ergänzen das durchdachte Raumangebot.

Zur weiteren Ausstattung gehören elektrisch betriebene Außenrollläden sowie teilweise vorhandene Insektenschutzgitter. Ein eigener Dachboden und ein separater Kellerraum bieten zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Ein Tiefgaragenstellplatz rundet das attraktive Gesamtangebot ab.

Auch die Lage überzeugt auf ganzer Linie: Vom Grundstück aus besteht ein direkter

Zugang zum Kreidebergsee und den angrenzenden Grünflächen. Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der ruhigen, grünen und dennoch zentralen Wohnlage mit kurzen Wegen in die Lüneburger Innenstadt.

Eine besondere Penthousewohnung für alle, die großzügiges Wohnen, eine attraktive Ausstattung und die seltene Kombination aus Seeblick, Privatsphäre und unmittelbarer Nähe zur Natur und Stadt zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26105026 - 21339 Lüneburg

Ausstattung und Details

Wohnen & Raumaufteilung:
Penthousewohnung mit ca. 91 m² Wohnfläche
Komfortabel im ersten Obergeschoss gelegen
Drei gut geschnittene Zimmer
Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
Bodentiefe Fenster
Ansprechender Parkettboden
Geräumiges Schlafzimmer
Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
Badezimmer mit Dusche und Badewanne
Separater Abstellraum innerhalb der Wohnung
Küche & Komfort:
Geschmackvoll gestaltete Einbauküche mit eleganten weißen Glasfronten
Zeitlose Optik und guter Erhaltungszustand
Praktischer Küchentresen
Elektrisch betriebene Außenrollläden
Teilweise vorhandene Insektenschutzgitter
Dachterrasse & Außenbereich:
Großzügige, teilweise überdachte Dachterrasse
Uneinsehbar mit hohem Maß an Privatsphäre
Herrlicher Blick auf den Kreidebergsee
Zugang vom Wohn- und Essbereich sowie von der Küche
Großzügige, elektrisch betriebene Markisen
Weitere Ausstattungsmerkmale:
Eigener Dachboden mit zusätzlichen Abstellmöglichkeiten
Separater Kellerraum
Tiefgaragenstellplatz
Lage & Umgebung:
Ruhige, grüne und dennoch zentrale Wohnlage
Direkter Zugang vom Grundstück zum Kreidebergsee
Attraktive Spazier- und Erholungsmöglichkeiten
Gute Erreichbarkeit der Lüneburger Innenstadt
Monatliches Hausgeld derzeit € 340,00, ab Januar 2027 insgesamt € 455,00

Objektnummer: 26105026 - 21339 Lüneburg

Alles zum Standort

Die Penthousewohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus in einer der gefragtesten Wohnlagen Lüneburgs – ruhig gelegen und dennoch nur wenige Minuten vom historischen Stadtzentrum entfernt. Die Lage zeichnet sich durch ihre grenznahe Position zur Altstadt aus – ein Bereich, in dem sich die lebendige Innenstadtatmosphäre mit abgeschiedener Wohnqualität ideal verbindet. Die prächtigen Backsteingiebelhäuser, verwinkelten Gassen und denkmalgeschützten Fassaden der historischen Mitte sind in wenigen Gehminuten erreichbar und verleihen der Umgebung einen unvergleichlichen Reiz.

Darüber hinaus bietet die Umgebung eine hohe Lebensqualität durch zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten: Der idyllische Kreidebergsee lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten am Wasser ein, der Basteipark begeistert mit seinen Grünflächen und alten Baumbeständen, und die nahegelegene Ilmenau eröffnet mit ihren Uferwegen weitere Möglichkeiten für Erholung und sportliche Aktivitäten.

Dank der ausgezeichneten Infrastruktur – mit Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – vereint die Lage dieser Penthousewohnung im Mehrparteienhaus auf ideale Weise urbanes Leben mit Ruhe, Natur und historisch geprägtem Stadtcharme.

Objektnummer: 26105026 - 21339 Lüneburg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26105026 - 21339 Lüneburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg
Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0
E-Mail: lueneburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com