

Exposé

Wohnung in Lüneburg

AUSSERGEWÖHNLICHE 3-Zi WHG incl. TG-STELLPLATZ IM HERZEN LÜNEBURGS



Objekt-Nr. OM-382383

Wohnung

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:
Birgit Riemann-Chudy

21337 Lüneburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2015	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	135,48 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	475 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügig geschnittene, ruhige, von Licht durchflutete Wohnung, befindet sich im nördlichen Teil des Speicherquartiers - einer der attraktivsten Wohngegenden im Zentrum Lüneburgs.

Unsere hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung im 2. Stock, bietet 135,48 m² Wohnfläche mit einem klar strukturierten Grundriss:

- * Offener, großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich
- * Zwei geräumige Schlafzimmer
- * Hochwertiges Vollbad mit Waschtisch, Wanne, WC und bodentiefer Dusche
- * Gäste-WC, Garderobe und HWR
- * Vorgelagerte Loggia mit Südausrichtung – ideal zum Sonnen und

Genießen des Ausblicks über Lüneburg

Zur Wohnung gehören ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage, ein ca. 10 m² großer Abstellraum im Keller sowie ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradkeller. Alle Bereiche sind per Fahrstuhl barrierefrei erreichbar.

AUSSTATTUNG & ARCHITEKTUR

Die edel-graue Putzfassade mit einer Loggia Verkleidung in Holzoptik strahlt eine moderne Architektursprache aus, während das versiegelte Eichenparkett im Innenraum ein behagliches Wohngefühl schafft – welches durch eine Fußbodenheizung in allen Räumen verstärkt wird. Bodentiefe, 3-fach isolierverglaste Fenster sorgen für Helligkeit, ein großzügiges Raumgefühl und herrliche Ausblicke über Speicherquartier und Innenstadt.

Die moderne Einbauküche mit Insel (Miele-Geräte), liegt zentral und bietet Ausblicke nach Osten, Süden und Westen – perfekt für geselliges Kochen mit Familie und Freunden. Auf der nach Süden ausgerichteten vorgesetzten Loggia kann man wunderbar die Sonne und die Aussicht über Lüneburg genießen. Der HWR mit Anschlüssen für Waschmaschine/Trockner bietet viel Stauraum und rundet das Raumangebot ab.

SICHERHEIT & KOMFORT

- * Video-Gegensprechanlage
- * Wohnungstür nach Widerstandsklasse RC2 (WK2)
- * Großer, schneller Aufzug verbindet Eingang, Wohnung und Tiefgarage
- * Großzügiges Treppenhaus mit Edelstahl-Handläufen und hochwertigem Beleuchtungskonzept

BAUJAHR & ENERGIE

Massivbauweise von 2015, KfW-70-Standard nach EnEV 2009 – ohne Wärmedämmverbundsystem. Nachhaltige Bauweise, Glasfaseranschluss in Arbeit. Primärenergieverbrauch A - 12,0 kWh(m²-a), Endenergieverbrauch B - 52,1 (m²-a)

Ausstattung

WOHNFLÄCHEN

- * Wohnzimmer: 37,02 m²
- * Koch-/Essbereich: 29,59 m²
- * Schlafzimmer: 15,48 m² und 20,83 m²

- * Vollbad: 9,41 m²
- * Gäste-WC: 2,27 m²
- * HWR: 4,49 m²
- * Garderobe: 2,25 m²
- * Loggia: 11,90 m² (5,95 m² anrechenbar)

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- * Miele-Einbaugeräte: Induktionskochfeld, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombi, Blanco-Edelstahlpüle
- * Bad (Villeroy & Boch) mit Wanne, bodentiefer Dusche und Handtuchheizkörper
- * Versiegeltes Eichenparkett in allen Wohnräumen
- * Anthrazitfarbene Fliesen in Bädern und HWR
- * Fußbodenheizung (Fernwärme)
- * Plissee-Jalousien in allen Fenstern
- * Netzwerkverkabelung, Glasfaser geplant für 2025
- * Überdurchschnittliche Elektroausstattung
- * Barrierefreier Zugang, Personenaufzug
- * Wallbox-Anschluss
- * Kellerraum (ca. 10 m²)
- * Tiefgaragen Stellplatz
- * Fahrradkeller

SONSTIGES

Einige Möbel (z. Bsp. passgenauer Interlübke-Schrank im SZ, Team-7-Esstisch mit Auszug, IKEA Regelsystem im HWR, USM Garderobe, Leuchtsysteme von Bruck, Esstischleuchte George Tobias Grau) können übernommen werden.

Ein engagierter Beirat arbeitet eng mit der Hausverwaltung zusammen, was zu einem gepflegten und sorglosen Wohnen beiträgt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Innenstadt Lüneburgs ist schnell fußläufig erreichbar. Die Stadt begeistert mit einzigartiger Backsteingotik, Giebelbauten und dem Flair einer jungen Universitätsstadt. Lüneburg zählt bundesweit zu den Städten mit höchster Lebensqualität und starkem Wachstumspotenzial – ein Garant für solide Wertentwicklung. Hamburg erreichen Sie in ca. 40 Minuten, der Bahnhof liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	52,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen

Exposé - Galerie



Essen



Essen/Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Loggia

Exposé - Galerie



Loggia



Loggia

Exposé - Galerie



Eingang/Flur



Gäste WC

Exposé - Galerie



Gäste WC



Büro/Gäste Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Büro/Gäste Schlafzimmer



Büro/Gäste Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Dusche



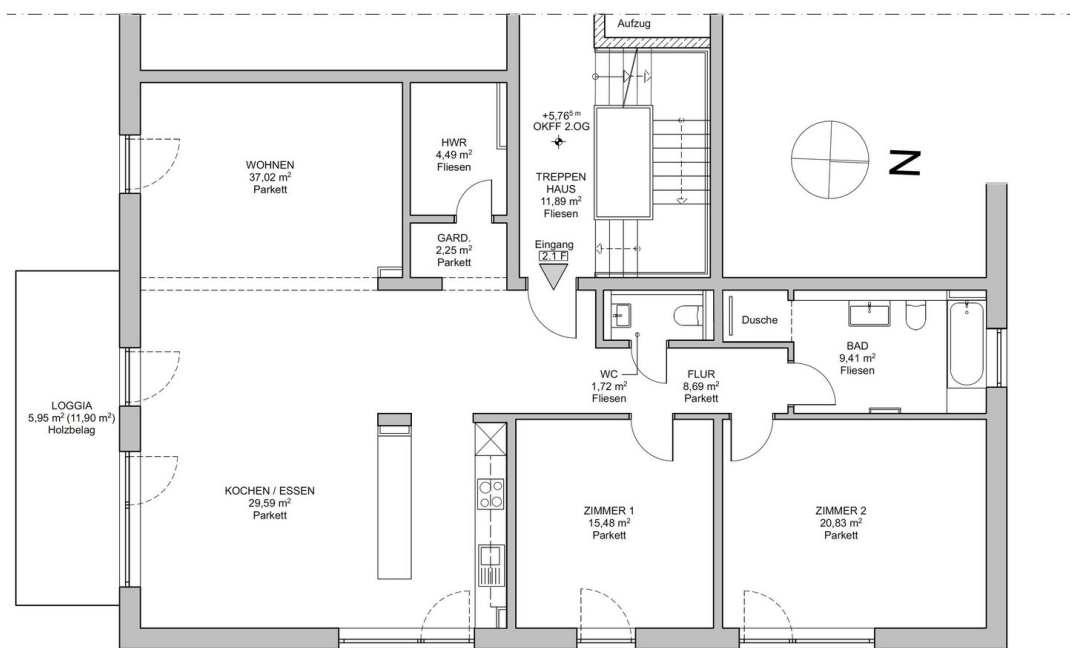
Außenansicht

Exposé - Galerie



2. OG - mittlere Loggia

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 26.01.2036

Registriernummer:

NI-2026-006180614

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Dorette-von-Stem-Straße 14 21337 Lüneburg	
Gebäudeteil ²		
Baujahr Gebäude ³	2015	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2015	
Anzahl der Wohnungen	14	
Gebäudenutzfläche (A _n)	1.778,4 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Fernwärme	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Fernwärme	
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (Änderung / Erweiterung)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen** – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

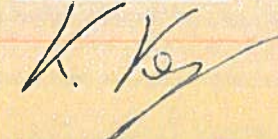
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

EnergieSpar-Haus GmbH
Konstantin Krüger - Gebäudeenergieberater (HWK), Schornsteinfegermeister
Hinter den Kirschkaten 81
23560 Lünebeck

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 27.01.2026

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

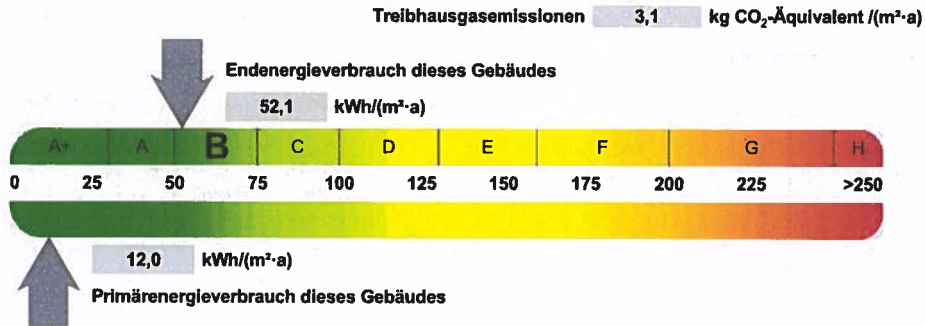
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2026-006180614

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

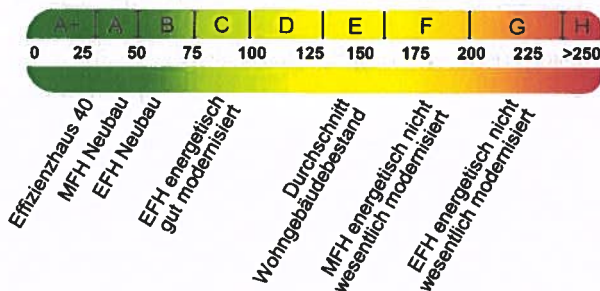
52,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2024	Fernwärme	0,23	254454	106704	147750	1,16

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

