

# Exposé

**Einfamilienhaus in Lüneburg**

**Stilvolles Wohn- bzw. Geschäftshaus in der Altstadt**



**Objekt-Nr. OM-403947**

**Einfamilienhaus**

**Verkauf: 675.000 €**

Ansprechpartner:  
Hendryk Koch

Auf der Altstadt 45  
21335 Lüneburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1904	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	198,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese historische Stadthaus, verbunden mit modernen Standards vermittelt ein besonderes Ambiente mit Wohlfühlcharakter.

Das Haus wurde zum Teil gewerblich genutzt und würde sich sehr gut als Praxis, Friseur, Kosmetik, Ladenfläche oder Büro eignen. Auch als reines Wohnhaus ist dieses Objekt hervorragend geeignet.

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren umfassend saniert. Da wären z.B. die Dämmung des Daches, der Austausch von Türen und Fenstern, sowie die Erneuerung der Frisch und Abwasserleitungen und der Elektrik, auch in den meisten Zimmern sind diverse Lan Kabel und Steckdosen, teilweise einzeln abgesichert. Das Haus wird komplett renoviert übergeben, so dass man sofort einziehen könnte.

Ihnen stehen in dem Haus 8 Zimmer zur Verfügung, welche viel Platz für Ihre individuellen Wohnkonzepte und Bedürfnisse bieten.

Im Erdgeschoss befinden sich 2 große Zimmer, ein Empfangsbereich, ein kleiner Raum und ein Gäste, bzw. Kunden WC. Ebenso gibt es einen Kleinen Innenhofbereich mit Dach.

Eines der großen Zimmer verfügt über ein großes, ansprechendes Fenster, welches z.B. ideal für eine Ladenfläche wäre, bzw. für ein Büro/ Wohnraum viel Tageslicht spendet.

In den oberen Stockwerken befinden sich die weiteren Räume, 2 Badezimmer und eine großzügige Wohnküche mit Zugang zur Dachterrasse.

Ein Teilkeller und ein begehbarer Dachboden bieten zusätzlich Abstellmöglichkeiten.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Diese zentral gelegene Stadthaus befindet sich ca. 5 Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt und liegt somit im Herzen der Lüneburger Altstadt.

Im Zentrum von Lüneburg befinden sich zahlreiche Einkaufsstraßen mit vielen Geschäften, Cafés und Restaurants.

Auch Arztpraxen, Schulen und Supermärkte sind gut zu erreichen. Parkmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden, z.B. mit Anwohnerparkausweis an der Straße vor dem Haus, im gebührenpflichtigen Parkhaus bzw. kostenfrei auf dem großen Parkplatz auf den Sülzwiesen.

Der öffentliche Nahverkehr ist auch sehr gut zu erreichen. Mit der Bahn oder dem Auto benötigen sie ca. 45 Minuten bis nach Hamburg.

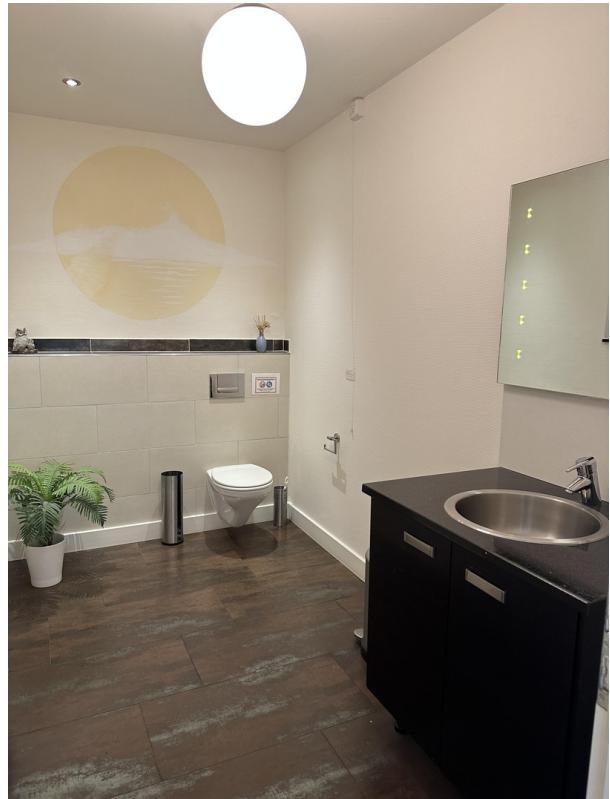
### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



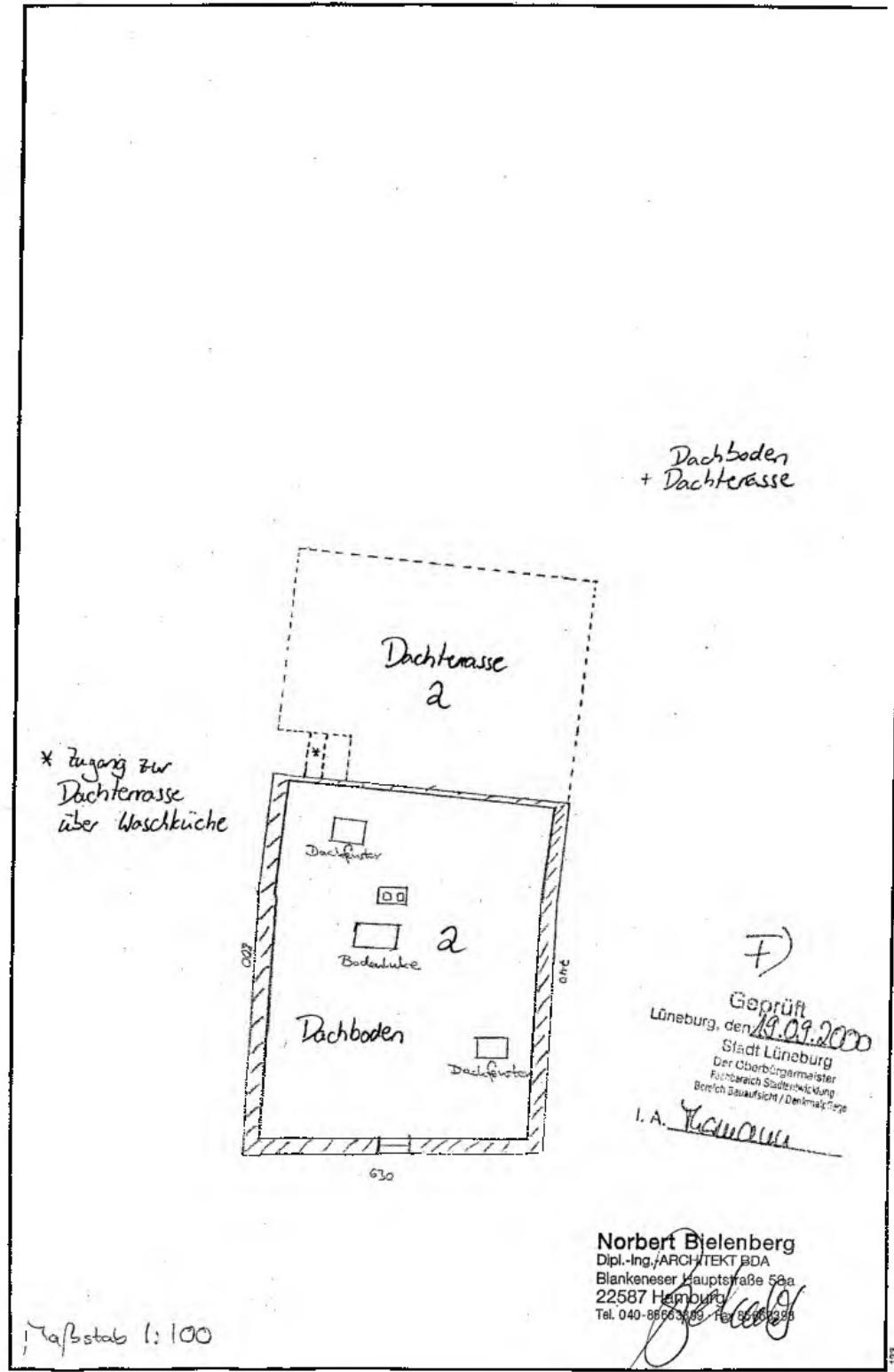
# Exposé - Galerie



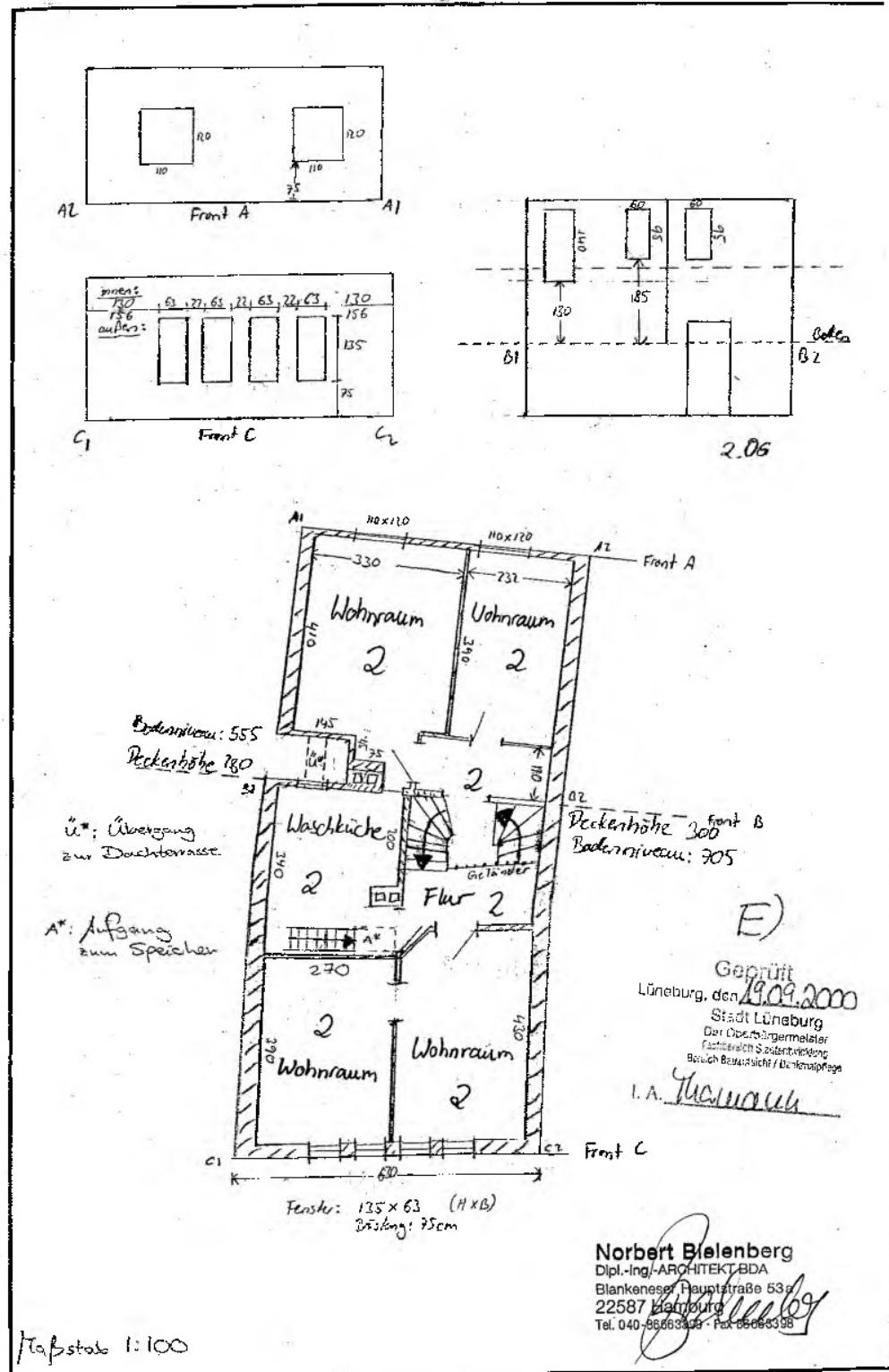
Lageplan:



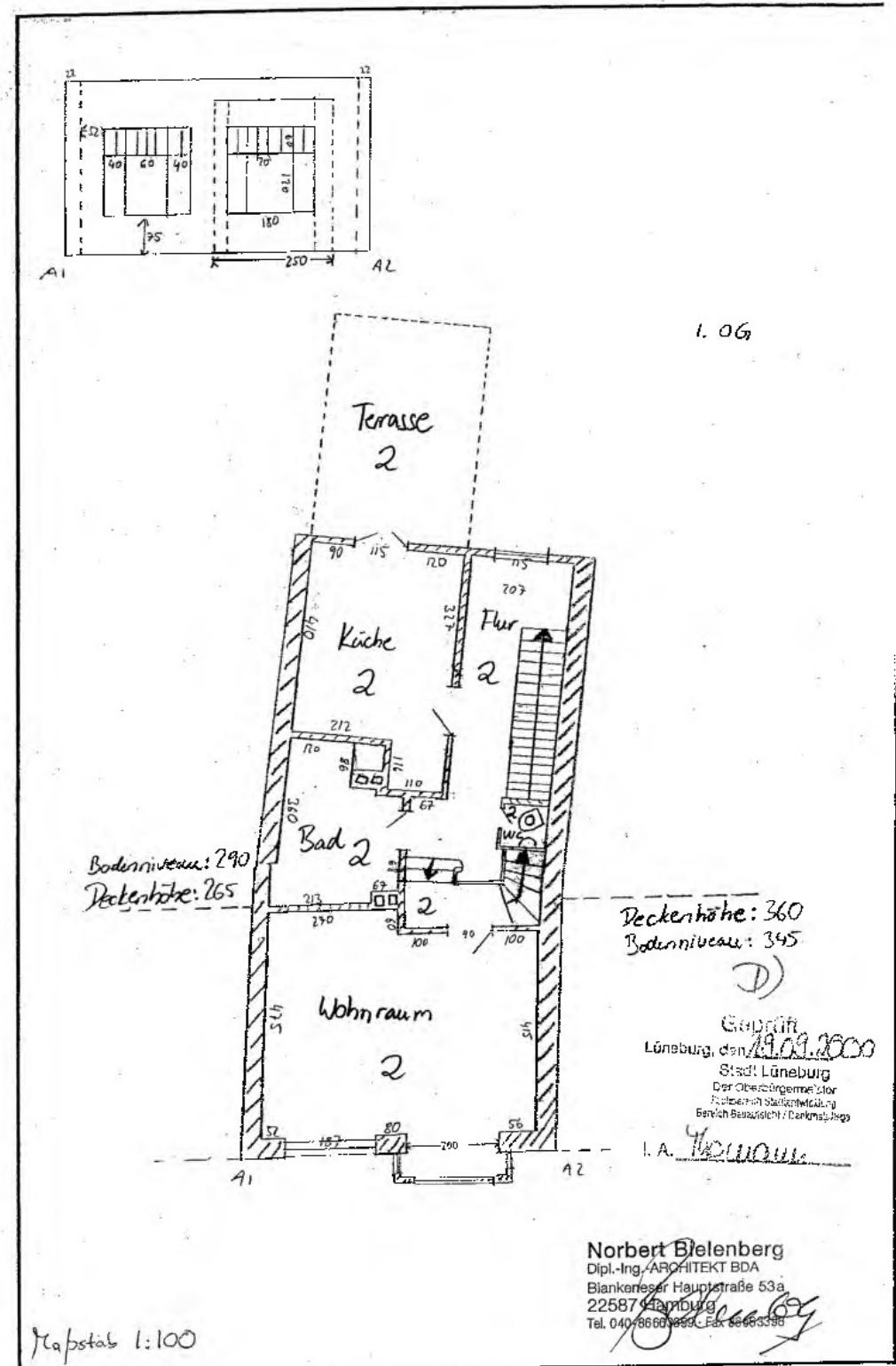
# Exposé - Grundrisse



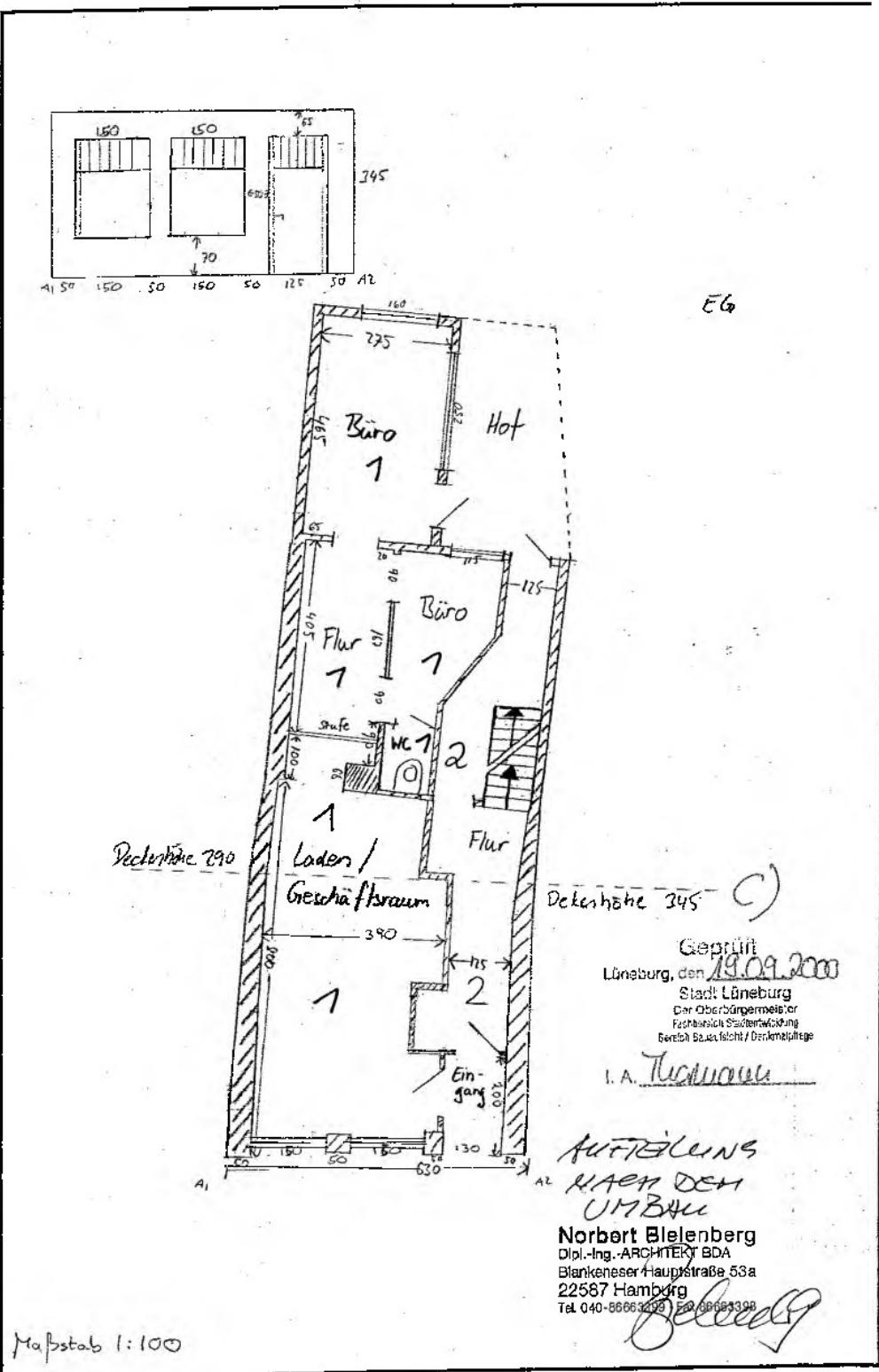
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

