

Nahrendorf

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit Potenzial und großem Grundstück!

*CODE DU BIEN: 25105011*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 259.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 223,12 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.888 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## En un coup d'œil

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25105011                         |
| Surface habitable      | ca. 223,12 m <sup>2</sup>        |
| Type de toiture        | à deux versants                  |
| Pièces                 | 8                                |
| Chambres à coucher     | 3                                |
| Salles de bains        | 1                                |
| Année de construction  | 1952                             |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 259.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 1980                                                                      |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 39 m <sup>2</sup>                                                     |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon                      |

**CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Chauffage                                        | Huile               |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 31.05.2032          |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 268.13 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1952                      |



CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf

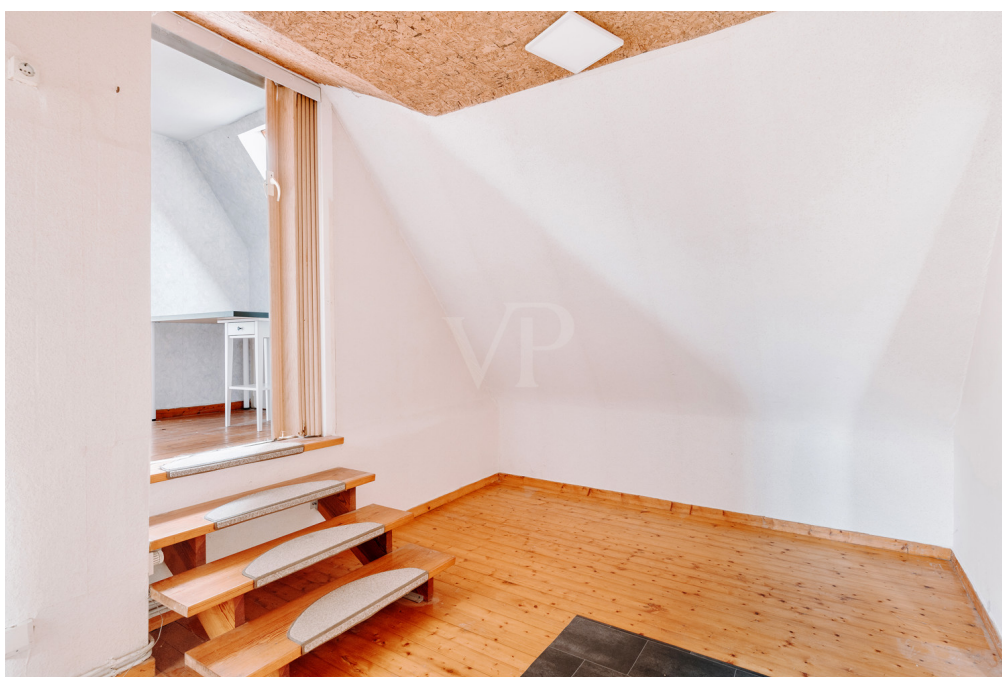
## La propriété





CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

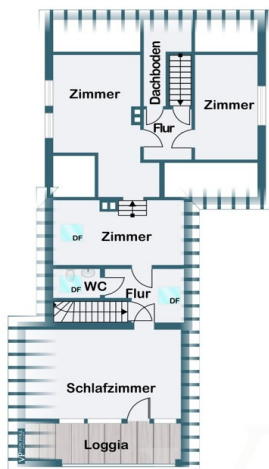
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## Une première impression

Dieses großzügige Zweifamilienhaus, ursprünglich 1952 erbaut und 1980 erweitert, bietet mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von ca. 262,62 m<sup>2</sup> und insgesamt acht Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als zwei separate Wohneinheiten oder als Mehrgenerationenhaus. Das weitläufige Grundstück von ca. 1.888 m<sup>2</sup> ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber.

Die Immobilie befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet Ihnen somit die ideale Gelegenheit, sie nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Aktuell wird das Haus über eine Ölheizung aus dem Jahr 1980 beheizt, ein Gasanschluss ist jedoch bereits vorhanden. Der Dachboden ist bislang nicht isoliert, sodass hier weiteres Potenzial zur energetischen Optimierung besteht. Die durchdachte Raumaufteilung schafft großzügige Wohnverhältnisse. Neben einem noch nicht ausgestatteten Vollbad, das individuell gestaltet werden kann, stehen zwei Gäste-WCs zur Verfügung. Die vorhandenen Dielen- und Vinylböden sowie die Alu-Iso-Fenster bieten eine solide Grundlage für Modernisierungsmaßnahmen und lassen Ihnen viel Spielraum für Ihre persönlichen Gestaltungsideen.

### Raumaufteilung & Ausstattung:

Wohnzimmer mit Zugang zum Garten und Terrasse, Esszimmer, Küche mit Speisekammer, Zugang zum teilunterkellerten Keller, Flur mit Kaminofen, zwei weitere Zimmer (nutzbar als Kinder- oder Arbeitszimmer), Badezimmer (nicht ausgestattet), separates Gäste-WC.

Obergeschoss: Schlafzimmer mit Loggia, drei weitere Zimmer, offener Raum (potenziell als Arbeitsbereich nutzbar), kleines Gäste-WC.

Kellergeschoss: Teilunterkellert.

Nebengebäude: Carport, Garagengebäude mit zwei Abstellräumen, weitere Unterstände für Gartengeräte.

Diese Immobilie ist ideal für Käufer, die ein großzügiges Anwesen mit Entwicklungspotenzial suchen. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Haus nach Ihren Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten. Vereinbaren Sie jetzt eine Besichtigung, um sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten zu überzeugen!



**CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## Détails des commodités

Flexibel nutzbares Zweifamilienhaus – ideal als Ein- oder Zweifamilienhaus  
ca. 223,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 8 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer

Modernisierungsbedarf

Sanitärräume: Zwei Gäste-WC, 1 Vollbad nicht ausgestattet

Wintergarten im Erdgeschoss & Dachterrasse mit Wintergarten im Dachgeschoss

Zusätzliche Heizquelle: Kaminofen

Teilunterkellert mit vielseitigen Nutzräumen: Lager, Vorräte

Großes Grundstück mit ca. 1.888 m<sup>2</sup>:

- Zier- & Nutzgarten mit Obstbäumen

- Gewächshaus

- Holzunterstände

- Wunderschöner Blick auf die um liegenden Wiesen

Garagengebäude mit zwei Abstellräumen & großem Unterstand

Teilweise Außenrollläden für zusätzlichen Komfort

Heizung: Öl (1980)

Gasanschluss: Vorhanden

Bodenbeläge: Dielenboden, Vinylboden

Fenster: Alu-Iso-Fenster

Internet: Glasfaseranschluss

Dach: Nicht isoliert

**CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## Tout sur l'emplacement

Nahrendorf, ein charmantes Dorf in der Samtgemeinde Dahlenburg, bietet eine hohe Lebensqualität und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Sportbegeisterte finden hier vielfältige Vereine, und an warmen Tagen lädt das örtliche beheizte Freibad zum Entspannen ein.

Die idyllische Lage am Naturpark Elbufer-Drawehn macht den Ort zu einem Paradies für Naturliebhaber. Weitläufige Wälder und gut ausgeschilderte Wanderwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Ausritten ein. Die abwechslungsreiche Landschaft hält dabei viele beeindruckende Ausblicke und Sehenswürdigkeiten bereit.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, ein Kindergarten sowie alle Schulformen sind vor Ort vorhanden. Die Städte Neu Darchau, Dahlenburg und Bleckede sind schnell erreichbar, und auch der Bahnhof Göhrde, mit seiner historischen Bedeutung als Kaiserbahnhof, ist nicht weit entfernt und bequem mit dem Fahrrad zu erreichen. Die Hansestädte Lüneburg und Hamburg liegen nur eine kurze Autofahrt entfernt. Ein Schulbus steht zu den Unterrichtszeiten zur Verfügung, und ein Rufbus bietet flexible Mobilität darüber hinaus.

Neben Natur und moderner Infrastruktur hat Nahrendorf auch kulturell viel zu bieten. Die St.-Lamberti-Kirche, ein historisches Fachwerkbauwerk aus dem 18. Jahrhundert, prägt das Ortsbild. Veranstaltungen im Schützenhaus im Siek stärken das Gemeinschaftsleben und sorgen für geselliges Beisammensein.

Ein besonderes Highlight für Geschichtsinteressierte sind die beeindruckenden Großsteingräber aus der Jungsteinzeit, die einen Einblick in die lange Besiedlungsgeschichte der Region geben.

Nahrendorf vereint Natur, Tradition und moderne Annehmlichkeiten und bietet sowohl Einheimischen als auch Besuchern eine besondere Lebensqualität inmitten einer wunderschönen Landschaft.

**CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.5.2032.

Endenergiebedarf beträgt 268.13 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.



**CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

**Tel.:** +49 4131 - 70 74 92 0

**E-Mail:** [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)