

Nahrendorf

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Potenzial und großem Grundstück!

CODICE OGGETTO: 25105011



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 270.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 223,12 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.888 m²

CODICE OGGETTO: 25105011 - 21369 Nahrendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25105011 - 21369 Nahrendorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25105011
Superficie netta	ca. 223,12 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1952
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	270.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1980
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 39 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25105011 - 21369 Nahrendorf

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	31.05.2032
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	268.13 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1952

CODICE OGGETTO: 25105011 - 21369 Nahrendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105011 - 21369 Nahrendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105011 - 21369 Nahrendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105011 - 21369 Nahrendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105011 - 21369 Nahrendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105011 - 21369 Nahrendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105011 - 21369 Nahrendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105011 - 21369 Nahrendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105011 - 21369 Nahrendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105011 - 21369 Nahrendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105011 - 21369 Nahrendorf

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



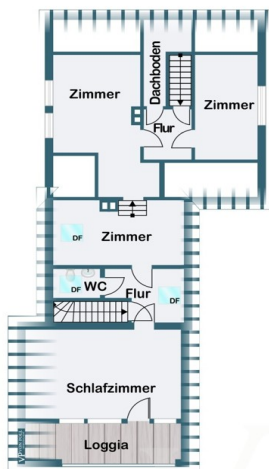
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25105011 - 21369 Nahrendorf

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25105011 - 21369 Nahrendorf

Una prima impressione

Dieses großzügige Zweifamilienhaus, ursprünglich 1952 erbaut und 1980 erweitert, bietet mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von ca. 262,62 m² und insgesamt acht Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als zwei separate Wohneinheiten oder als Mehrgenerationenhaus. Das weitläufige Grundstück von ca. 1.888 m² 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!

CODICE OGGETTO: 25105011 - 21369 Nahrendorf

Dettagli dei servizi

Flexibel nutzbares Zweifamilienhaus – ideal als Ein- oder Zweifamilienhaus
ca. 223,12 m² 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 m²:

- 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

CODICE OGGETTO: 25105011 - 21369 Nahrendorf

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25105011 - 21369 Nahrendorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 268.13 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 25105011 - 21369 Nahrendorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7 Lüneburg
E-Mail: lueneburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com