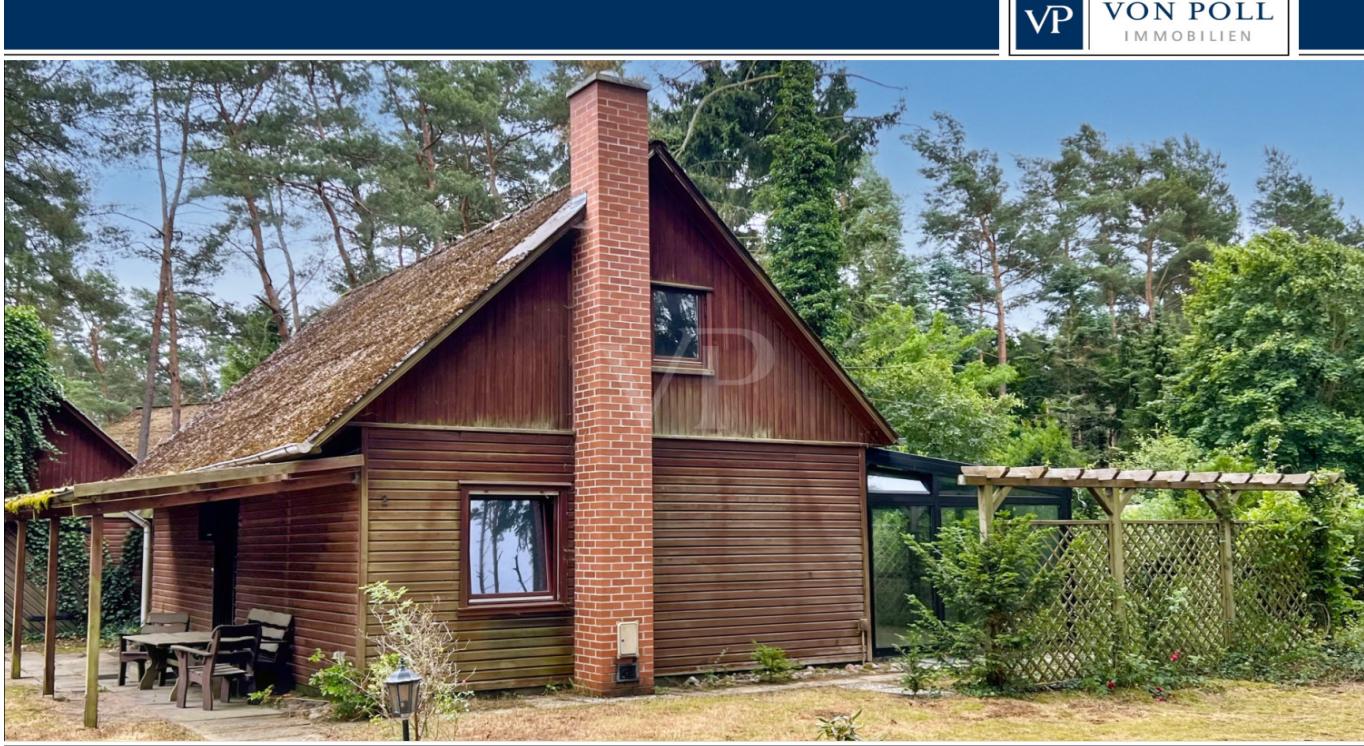


Gorleben

Craftsman's house with design potential and a spacious garden in a quiet setting

Property ID: 25239229



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 99.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 106 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 2.031 m²

Property ID: 25239229 - 29475 Gorleben

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25239229 - 29475 Gorleben

At a glance

Property ID	25239229	Purchase Price	99.000 EUR
Living Space	ca. 106 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	In need of renovation
Rooms	5	Equipment	Guest WC, Garden / shared use
Bathrooms	1		
Year of construction	1967		
Type of parking	1 x Garage		

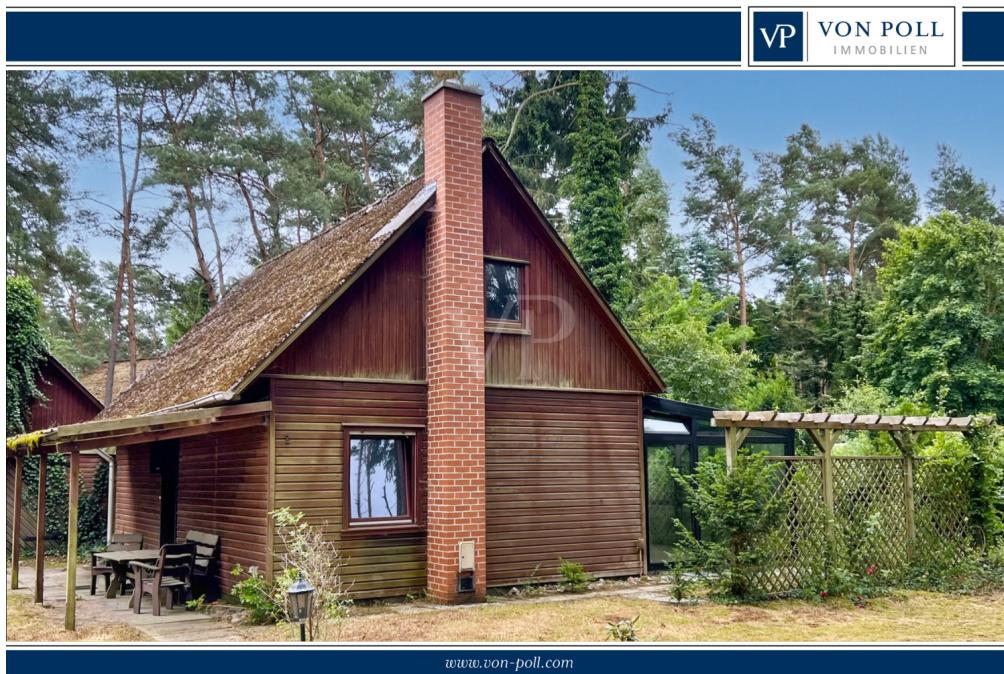
Property ID: 25239229 - 29475 Gorleben

Energy Data

Energy Source	wood	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	09.02.2034	Final Energy Demand	477.20 kWh/m ² a
		Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1967

Property ID: 25239229 - 29475 Gorleben

The property



Property ID: 25239229 - 29475 Gorleben

The property



Property ID: 25239229 - 29475 Gorleben

The property



Property ID: 25239229 - 29475 Gorleben

The property



Property ID: 25239229 - 29475 Gorleben

The property



Property ID: 25239229 - 29475 Gorleben

The property



Property ID: 25239229 - 29475 Gorleben

The property



Property ID: 25239229 - 29475 Gorleben

The property



Property ID: 25239229 - 29475 Gorleben

The property



Property ID: 25239229 - 29475 Gorleben

The property



Property ID: 25239229 - 29475 Gorleben

The property



Property ID: 25239229 - 29475 Gorleben

The property



Property ID: 25239229 - 29475 Gorleben

A first impression

This detached house, built in 1967, is situated in a quiet location on the outskirts of town and offers a wealth of possibilities for skilled DIY enthusiasts looking for a renovation project. With approximately 117 m² of living space and a generous plot of approximately 2031 m², this property is suitable for families as well as individuals seeking a place to realize their personal living dreams. The house has a total of five rooms, which can be individually designed and adapted to suit your needs. Heating via a wood-burning stove provides a cozy atmosphere but requires an upgrade to the heating system. There is also a bathroom that should be renovated to meet current standards. The conservatory and the extension of the property also require extensive renovation. However, both areas have the potential to become light-filled extensions of your living space. After renovation, these areas could be used as additional rooms, enriching your living experience. The generous plot of land is remarkable, requiring landscaping and offering ample potential for individual design. Outdoors, the property provides plenty of space for garden enthusiasts to bring their creative ideas to life. A garage is available for your vehicle, and an outbuilding with a finished attic offers additional usable space that can be customized and utilized as desired. The quiet location on the edge of town offers a relaxing environment while still providing easy access to everyday amenities. This property is ideal for those willing to invest the time and effort to transform a building in need of renovation into a unique home. Potential buyers have the opportunity to design a house according to their own vision and benefit from the mixed-use nature of the main and outbuildings. Scheduling a viewing appointment is highly recommended to explore the full potential of this property firsthand. A viewing will allow you to experience the grounds and rooms in person and gain a clear understanding of the possibilities this project holds for you.

Property ID: 25239229 - 29475 Gorleben

All about the location

Der Standort Gorleben befindet sich im Landkreis Lüchow-Dannenberg. Die Ortschaft ist an der reizvollen Elbtalaue gelegen, welche Teil des UNESCO-Biosphärenreservats Flusslandschaft Elbe ist. Die Region zeichnet sich durch ihre ländliche Atmosphäre, viel Natur und eine angenehme Ruhe aus – perfekt für alle, die dem Trubel entfliehen möchten.

In fußläufiger Entfernung befinden sich u.a. eine Bäckerei, ein Restaurant und ein Hofladen. Die Entfernung zur Elbe beträgt ca. 1,5 Kilometer. An besagter Lokalität befindet sich zudem ein zeitgenössischer Sportboothafen. Ein Sport- und Schützenverein, eine Mehrzweckhalle sowie die Freiwillige Feuerwehr tragen zur Belebung des Vereinslebens bei.

In der ca. 7 km entfernten Ortschaft Gartow befindet sich eine umfassende Infrastruktur, zu der unter anderem Kindergärten, Grundschulen, Ärzte, Banken, gastronomische Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote zählen.

Die Anbindung an größere Städte wie Dannenberg, Salzwedel oder Lüchow ist durch die nahegelegenen Straßen und den öffentlichen Nahverkehr gegeben, sodass Sie sowohl die Ruhe des Landlebens genießen als auch bequem in die Stadt gelangen können.

Property ID: 25239229 - 29475 Gorleben

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.2.2034.

Endenergiebedarf beträgt 477.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25239229 - 29475 Gorleben

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Maik Röper

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen

Tel.: +49 581 - 38 96 430 0

E-Mail: uelzen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com