

Nahrendorf

# Spacious two-family house with potential and a large plot of land!

Property ID: 25105011



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

PURCHASE PRICE: 259.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 223,12 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.888 m<sup>2</sup>

Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25105011                  |
| Living Space         | ca. 223,12 m <sup>2</sup> |
| Roof Type            | Gabled roof               |
| Rooms                | 8                         |
| Bedrooms             | 3                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1952                      |
| Type of parking      | 1 x Car port, 2 x Garage  |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 259.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 1980                                                                      |
| Condition of property         | In need of renovation                                                     |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 39 m <sup>2</sup>                                                     |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony                   |

Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Energy Data

|                                |            |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Source                  | Oil        | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy certificate valid until | 31.05.2032 | Final Energy Demand                                  | 268.13 kWh/m²a            |
| Power Source                   | Oil        | Energy efficiency class                              | H                         |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 1952                      |

Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## The property



Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## The property



Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## The property



Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## The property



Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## The property



Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## The property



Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## The property



Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## The property



Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## The property



Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## The property



Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



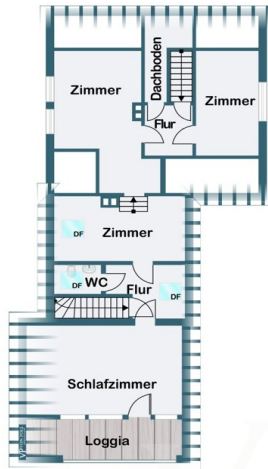
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## A first impression

This spacious two-family house, originally built in 1952 and extended in 1980, offers a total living and usable area of approximately 262.62 m<sup>2</sup> and a total of eight rooms, providing a variety of possibilities – whether as two separate residential units or as a multi-generational home. The expansive plot of approximately 1,888 m<sup>2</sup> is a true paradise for nature lovers. The property is in need of modernization, offering you the ideal opportunity to design it according to your own vision. Currently, the house is heated by an oil heating system from 1980, but a gas connection is already in place. The attic is not yet insulated, offering further potential for energy efficiency improvements. The well-designed floor plan creates generous living spaces. In addition to an unfinished full bathroom, which can be customized to your liking, there are two guest toilets. The existing hardwood and vinyl flooring, as well as the aluminum double-glazed windows, provide a solid foundation for modernization measures and offer plenty of scope for your personal design ideas. Layout & Features: Living room with access to the garden and terrace, dining room, kitchen with pantry, access to the partially basemented cellar, hallway with wood-burning stove, two further rooms (suitable as children's rooms or offices), bathroom (unfitted), separate guest WC. First floor: Bedroom with loggia, three further rooms, open-plan room (potentially usable as a workspace), small guest WC. Basement: Partially basemented. Outbuildings: Carport, garage building with two storage rooms, additional sheds for garden equipment. This property is ideal for buyers seeking a spacious estate with development potential. Take advantage of the opportunity to modernize and design this house according to your own vision. Arrange a viewing now to see the many possibilities for yourself!

Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Details of amenities

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

Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## All about the location

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.

Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Other information

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.

Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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