

**Dahlenburg**

## Plenty of space for family and ideas - semi-detached house with a large plot

**Property ID: 25105026**



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

**PURCHASE PRICE: 168.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105,36 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.598 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25105026 - 21368 Dahlenburg**

- **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: 25105026 - 21368 Dahlenburg**

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25105026                              |
| Living Space         | ca. 105,36 m <sup>2</sup>             |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 6                                     |
| Bedrooms             | 4                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1954                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 168.000 EUR                                                               |
| House                         | Semi-detached house                                                       |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2000                                                                      |
| Condition of property         | Modernised                                                                |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Built-in kitchen                                                          |

**Property ID: 25105026 - 21368 Dahlenburg**

## Energy Data

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Energy Source                  | Oil        |
| Energy certificate valid until | 05.11.2035 |
| Power Source                   | Oil        |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 394.99 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | H                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1954                      |

Property ID: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## The property



Property ID: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## The property



Property ID: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## The property



Property ID: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## The property



Property ID: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## The property



Property ID: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## The property



Property ID: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

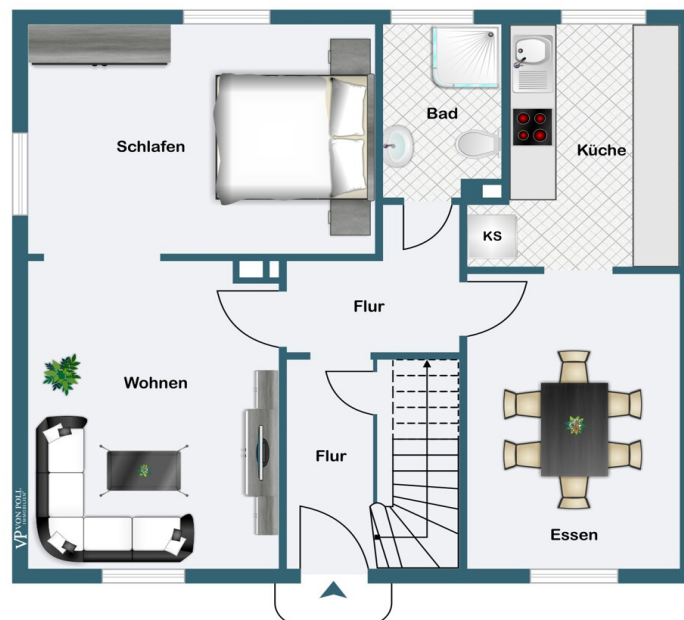
VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

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.

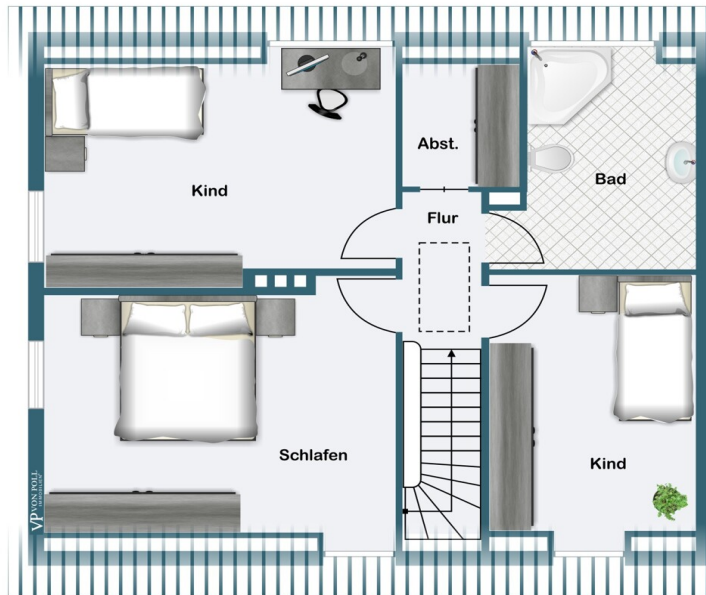
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25105026 - 21368 Dahlenburg

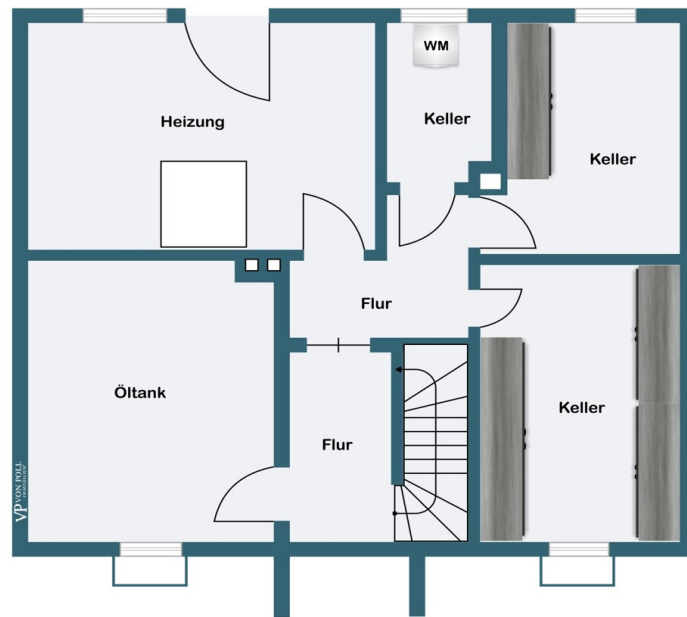
## Floor plans



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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: 25105026 - 21368 Dahlenburg**

## A first impression

This solidly built semi-detached house with approximately 105 m<sup>2</sup> of living space offers plenty of room for the whole family. The house has a total of six rooms, including four bedrooms/children's rooms, a bathroom with a bathtub, a shower room, and a well-maintained fitted kitchen. Various modernizations have already been carried out in recent years – including the renewal of the bathrooms, kitchen, windows, and electrical and plumbing systems. A fiber optic connection is also available. However, some areas still require energy-efficient and technical upgrades: the heating system, roof, and insulation offer future owners the opportunity to further modernize and customize the house to their own specifications. The spacious property, with its beautiful garden, invites relaxation and play. In addition, there is an outbuilding with a garage and a full basement with ample storage space. The property is currently rented and is therefore suitable both as an investment property and for owner-occupiers seeking a solid foundation with potential.

**Property ID: 25105026 - 21368 Dahlenburg**

## **Details of amenities**

**Massiv gebaute Doppelhaushälfte mit ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**Insgesamt 6 Zimmer, davon 4 Schlaf- bzw. Kinderzimmer**

**Zwei Badezimmer: Wannenbad und Duschbad**

**Gepflegte Einbauküche im Kaufumfang enthalten**

**Teilweise modernisiert: Bäder, Küche, Fenster, Strom- und Wasserleitungen**

**Glasfaseranschluss vorhanden**

**Großes Grundstück mit schönem Garten**

**Nebengebäude mit Garage und zusätzlichem Stauraum**

**Vollunterkellert – viel Platz für Hobby, Vorräte oder Werkstatt**

**Sanierungsbedarf bei Heizung, Dach und Dämmung – Potenzial zur individuellen Gestaltung**

**Derzeit vermietet – ideal auch als Kapitalanlage**

**Attraktive Wohnlage – ruhig und familienfreundlich**

**Property ID: 25105026 - 21368 Dahlenburg**

## All about the location

Die Gemeinde Dahlenburg liegt rund 20 Kilometer östlich der Hansestadt Lüneburg und zählt zu den beliebten Wohnorten im Landkreis Lüneburg. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft der Lüneburger Heide bietet Dahlenburg eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an die umliegenden Städte.

Im Ort selbst finden Sie eine hervorragende Grundversorgung mit Supermärkten, Bäckerei, Ärzten, Apotheke, Banken, Gastronomie, Grund- und Oberschule sowie Kindertagesstätten. Das vielfältige Vereinsleben und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – etwa Rad- und Wanderwege, Reitmöglichkeiten oder der nahe gelegene Naturpark Elbhöhen-Wendland – tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die Bundesstraße B216 erreichen Sie Lüneburg in etwa 20 Minuten, nach Dannenberg oder Bleckede gelangen Sie ebenfalls schnell. Eine Zug- und Busverbindung sorgt zudem für gute Mobilität in der Region.

Dahlenburg überzeugt durch seine ruhige, grüne Lage und bietet gleichzeitig eine ausgezeichnete Erreichbarkeit – ideal für Familien, Paare oder Berufspendler, die naturnah leben und dennoch stadtnah angebunden sein möchten.

**Property ID: 25105026 - 21368 Dahlenburg**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 394.99 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.

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: 25105026 - 21368 Dahlenburg**

## 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)**