

Nahrendorf

# Espaciosa casa de dos familias con potencial y un gran terreno!

*Número de propiedad: 25105011*



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

**PRECIO DE COMPRA: 259.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 223,12 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.888 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25105011 - 21369 Nahrendorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25105011
Superficie habitable	ca. 223,12 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1952
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 2 x Garaje

Precio de compra	259.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1980
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 39 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	31.05.2032	Demanda de energía final	268.13 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1952

Número de propiedad: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La propiedad



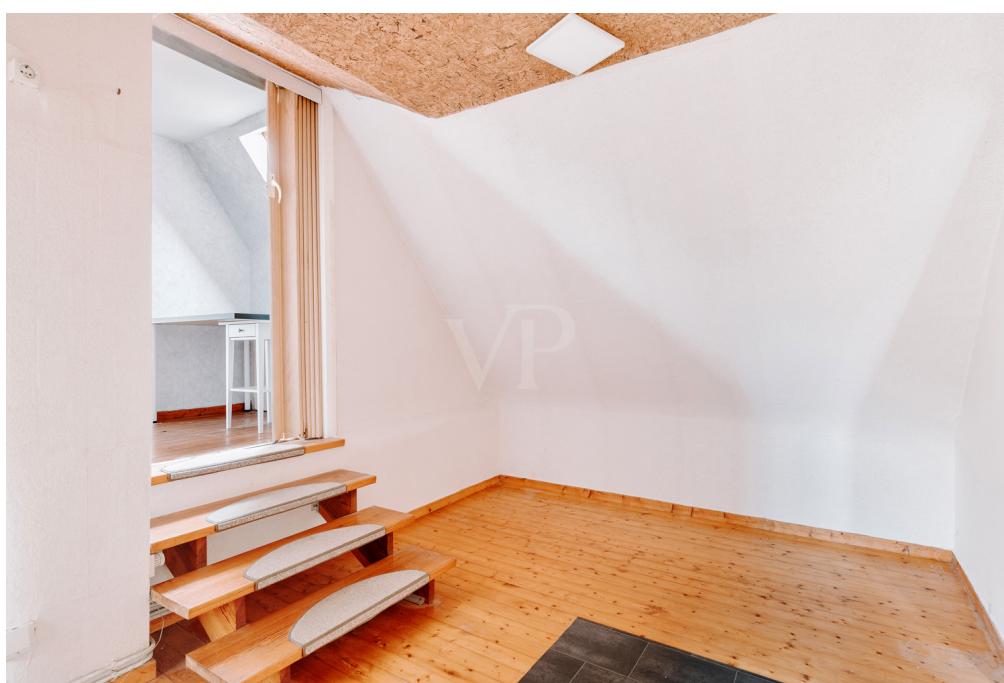
Número de propiedad: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

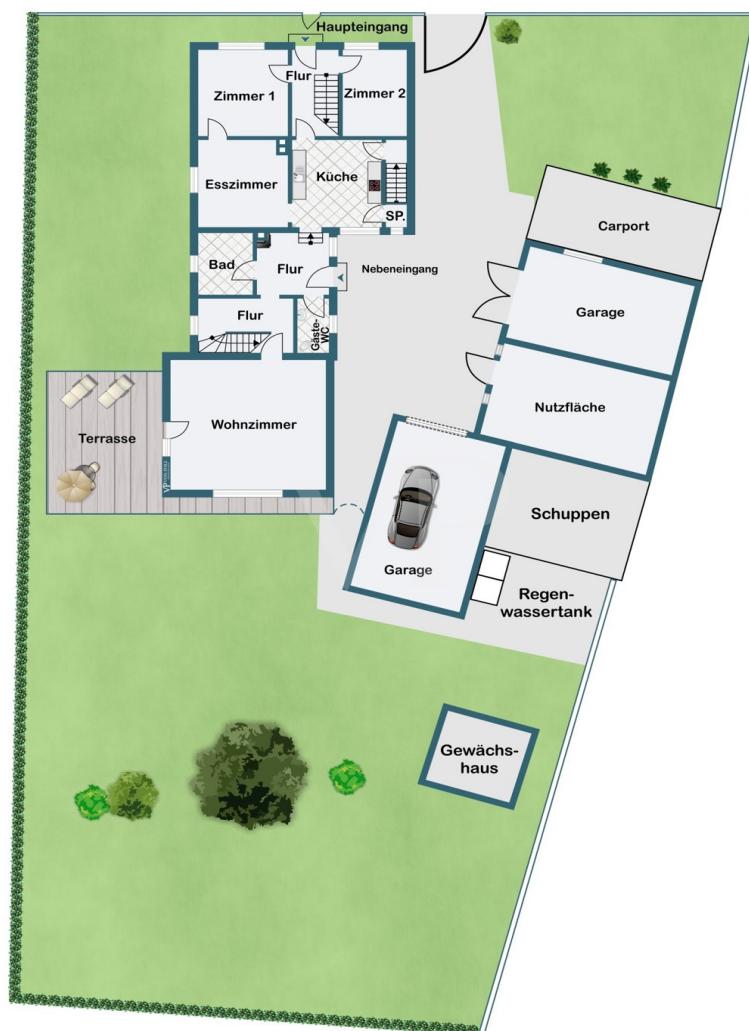


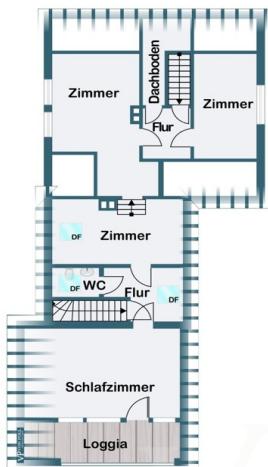
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número de propiedad: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Una primera impresión

Esta espaciosa casa bifamiliar, construida originalmente en 1952 y ampliada en 1980, ofrece una superficie habitable y útil de aproximadamente 262,62 m<sup>2</sup> y ocho habitaciones, ofreciendo diversas posibilidades, ya sea como dos unidades residenciales independientes o como vivienda multigeneracional. La amplia parcela de aproximadamente 1.888 m<sup>2</sup> es un verdadero paraíso para los amantes de la naturaleza. La propiedad necesita una modernización, lo que le ofrece la oportunidad ideal para diseñarla a su gusto. Actualmente, la casa cuenta con calefacción de gasóleo de 1980, pero ya dispone de conexión de gas. El ático aún no está aislado, lo que ofrece un mayor potencial para mejoras en la eficiencia energética. La distribución bien diseñada crea amplios espacios habitables. Además de un baño completo sin terminar, que puede personalizarse a su gusto, hay dos aseos para invitados. Los suelos de madera y vinilo existentes, así como las ventanas de aluminio con doble acristalamiento, proporcionan una base sólida para las medidas de modernización y ofrecen un amplio margen para sus ideas de diseño personales. Distribución y características: Salón con acceso al jardín y terraza, comedor, cocina con despensa, acceso a la bodega semisótano, recibidor con estufa de leña, dos habitaciones más (aptas para habitaciones infantiles o despachos), baño (sin amueblar), aseo de invitados. Planta primera: Dormitorio con logia, tres habitaciones más, sala diáfana (posiblemente utilizable como espacio de trabajo), pequeño aseo de invitados. Planta sótano: Semisótano. Dependencias: Cochera, garaje con dos trasteros, cobertizos adicionales para herramientas de jardinería. Esta propiedad es ideal para quienes buscan una finca espaciosa con potencial de desarrollo. Aproveche la oportunidad de modernizar y diseñar esta casa a su gusto. ¡Concierte una visita ahora para descubrir las numerosas posibilidades!

Número de propiedad: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Todo sobre la ubicación

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 Gehrde, 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.

Número de propiedad: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Otros datos

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 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

Número de propiedad: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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