

Neuhaus / Darchau – Darchau / Neu Darchau

# Rückzugsort im Grünen – Gepflegtes Zuhause mit Weitblick & Naturanschluss

Número de propiedad: 25105021



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

PRECIO DE COMPRA: 245.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.132 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau – Darchau / Neu Darchau

- 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: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau – Darchau / Neu Darchau

## De un vistazo

Número de propiedad	25105021
Superficie habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1999
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	245.000 EUR
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau – Darchau / Neu Darchau

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	ELECTRICITY	Consumo de energía final	80.66 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.06.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1999

Número de propiedad: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau – Darchau / Neu Darchau

## La propiedad



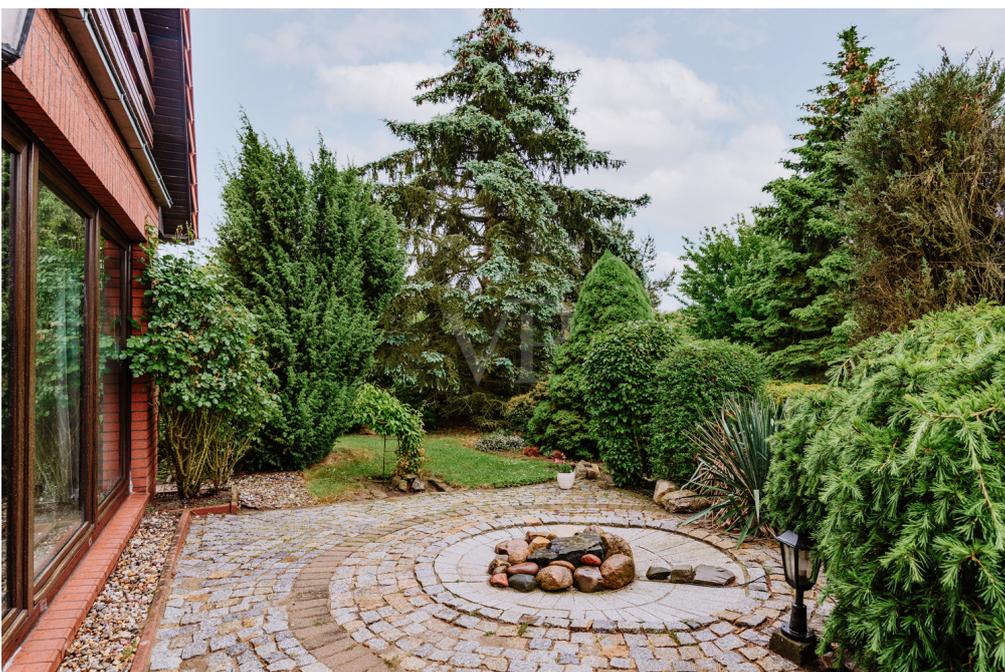
Número de propiedad: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau – Darchau / Neu Darchau

## La propiedad



Número de propiedad: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau – Darchau / Neu Darchau

## La propiedad



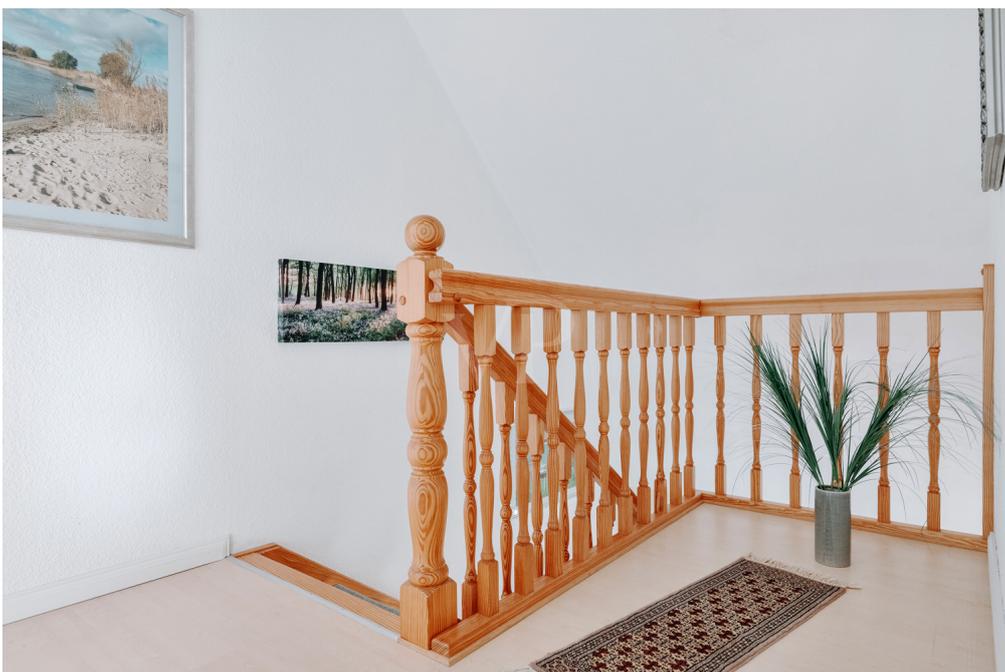
Número de propiedad: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau – Darchau / Neu Darchau

## La propiedad



Número de propiedad: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau – Darchau / Neu Darchau

## La propiedad



Número de propiedad: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau – Darchau / Neu Darchau

## La propiedad



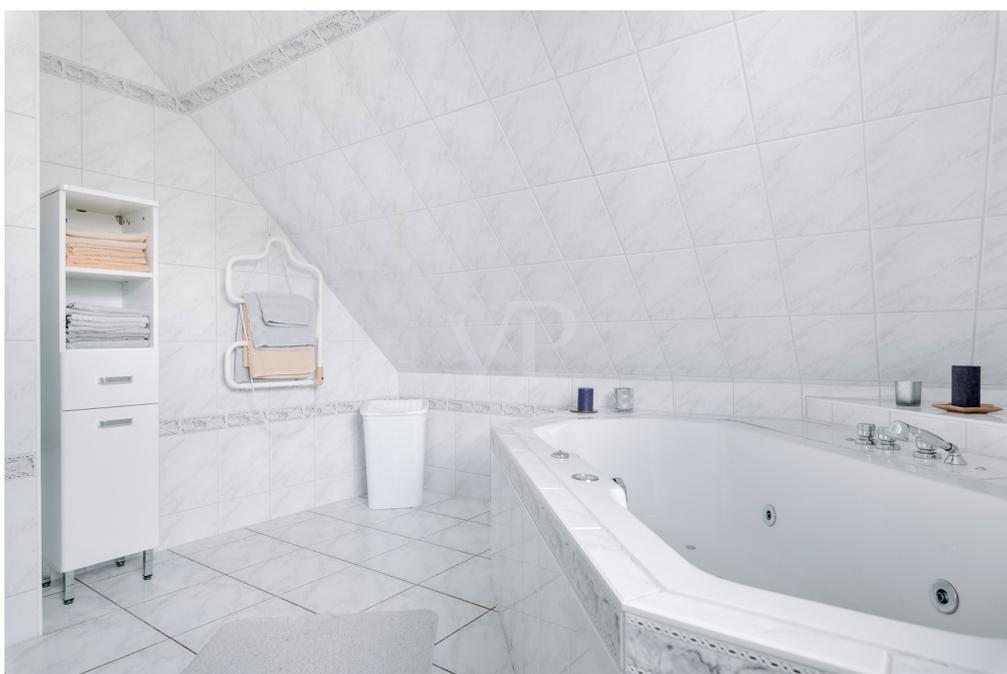
Número de propiedad: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau – Darchau / Neu Darchau

## La propiedad



Número de propiedad: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau – Darchau / Neu Darchau

## La propiedad



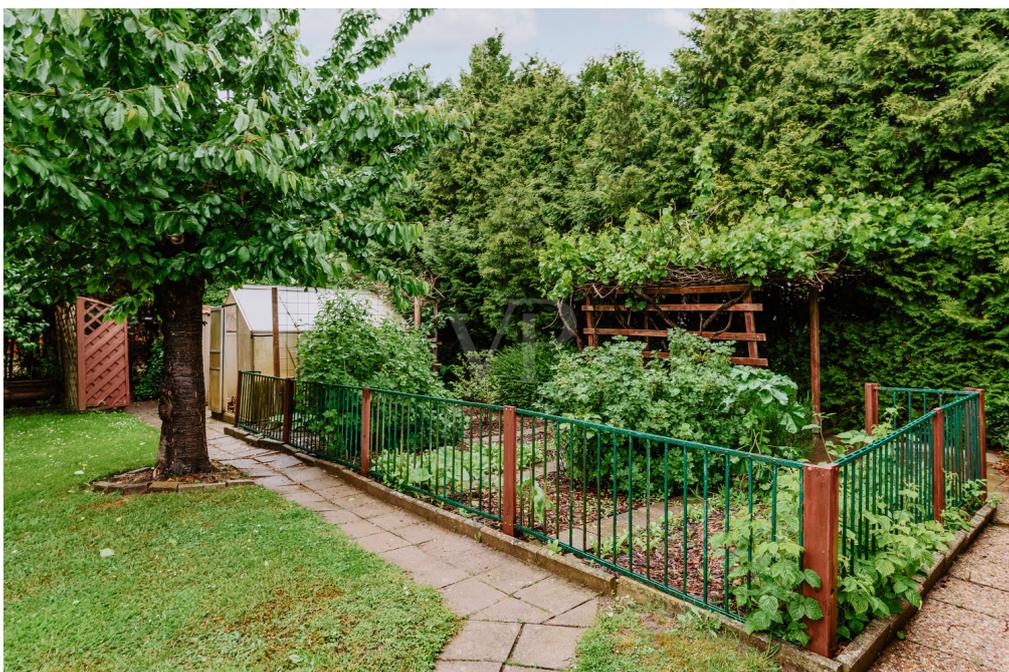
Número de propiedad: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau – Darchau / Neu Darchau

## La propiedad



Número de propiedad: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau – Darchau / Neu Darchau

## La propiedad



Número de propiedad: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau – Darchau / Neu Darchau

## La propiedad



Número de propiedad: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau – Darchau / Neu Darchau

## La propiedad



Número de propiedad: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau – Darchau / Neu Darchau

## La propiedad



Número de propiedad: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau – Darchau / Neu Darchau

## La propiedad



Número de propiedad: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau – Darchau / Neu Darchau

## 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.

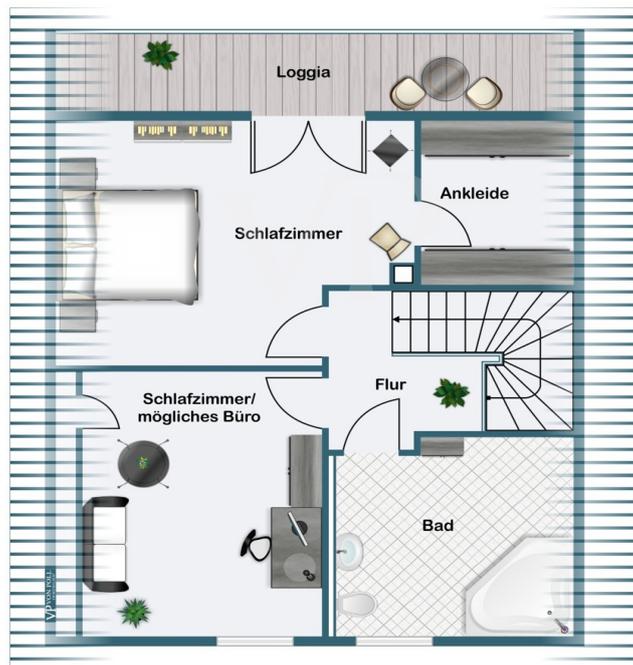
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau – Darchau / Neu Darchau

## Planos de planta







Dachgeschoss



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: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau – Darchau / Neu Darchau

## Una primera impresión

Dieses charmante Einfamilienhaus, erbaut in den Jahren 1999/2000, befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage und überzeugt mit einem ca. 2.135m<sup>2</sup> großen, liebevoll angelegten Grundstück mit parkähnlichem Charakter. Das Anwesen bietet ein attraktives Wohnumfeld für Paare, Selbstständige, kleine Familien oder Ruhesuchende – sowohl als Hauptwohnsitz als auch als stilvolles Feriendomizil. Eine rund 70 Meter lange, baumbestandene Zufahrt führt zu dem ansprechend gestalteten Wohnhaus mit großzügigem Vorplatz und einem Doppelcarport. Das Grundstück ist auf drei Seiten eingezäunt und grenzt auf der vierten Seite an einen kleinen Wasserlauf. Von Haus und Garten aus eröffnet sich ein weiter, unverbaubarer Blick über angrenzende Felder – ein echtes Refugium für Naturliebhaber. Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet und verfügt über eine klassische Klinkerfassade sowie ein regionaltypisches Krüppelwalmdach in naturroter Eindeckung. Die Architektur erinnert an ein traditionelles Landhaus und fügt sich harmonisch in die ländliche Umgebung ein. Die Wohnfläche von ca. 120m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Etagen mit insgesamt vier Zimmern. Das Erdgeschoss überzeugt durch ein helles, offen gestaltetes Wohnzimmer mit raumhoher Fensterfront und Kaminofen – ein Ort der Behaglichkeit mit Blick ins Grüne. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen einladenden Eingangsbereich, ein Gäste-Duschbad mit WC, eine separate Küche sowie einen Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zu einem ca. 20m<sup>2</sup> großen Nebengebäude. Dieses bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Gästezimmer mit Waschgelegenheit, Homeoffice oder Werkstatt. Ein Starkstromanschluss ist vorhanden, ebenso wie die technischen Einrichtungen für Heizung, Wasserversorgung und eine biologische Kläranlage. Für die Gartenbewässerung stehen zwei Tiefbrunnen zur Verfügung. Die Ausstattung ist gepflegt und funktional: Im Erdgeschoss wurden hochwertige, zeitlose italienische Fliesen verlegt, das Obergeschoss ist mit Laminat ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine elektrische Fußbodenheizung mit individueller Raumsteuerung – klimafreundlich betrieben mit 100% Ökostrom. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne und WC, ein begehrter Kleiderschrank sowie eine großzügige, überdachte Loggia in Giebelbreite mit Ausrichtung zur Sonnenseite – der perfekte Ort für entspannte Stunden mit beeindruckendem Weitblick bis hin zum Elbdeich. Das Haus ist ab dem 1. November 2025 bezugsfrei. Eine möblierte oder teilmöblierte Übernahme kann nach Absprache erfolgen.

Número de propiedad: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau – Darchau / Neu Darchau

## Detalles de los servicios

### Grundstück & Außenbereich:

- Ca. 2.135?m<sup>2</sup> großes, parkähnlich angelegtes Grundstück
- Dreiseitig eingezäunt, vierte Seite mit Wassergraben
- Ca. 70?m lange, baumbestandene Zufahrt
- Doppelcarport (ca. 30,5?m<sup>2</sup>) + Stellplatz für 3–4 Fahrzeuge
- Zwei Terrassen: überdacht (ca. 24?m<sup>2</sup>) und offen (ca. 28?m<sup>2</sup>) mit weitem Ausblick über Felder bis zum Elbdeich

### Bauweise & Gebäudestruktur:

- Massivbau mit klassischer Klinkerfassade
- Krüppelwalmdach in regionaltypischem Naturrot
- Wohnfläche: ca. 120?m<sup>2</sup>, verteilt auf 4 Zimmer
- Ca. 20?m<sup>2</sup> großes Nebengebäude (als Gästezimmer, Büro oder Werkstatt nutzbar)

### Technik & Versorgung:

- Elektrische Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Betrieb mit 100?% Ökostrom
- Biologische Kleinkläranlage
- Zwei eigene Tiefbrunnen mit Hauswasserwerk zur Gartenbewässerung
- Starkstromanschluss vorhanden

### Innenausstattung:

- Bodenbeläge: Italienische Fliesen, Laminat
- Wohnzimmer: Mit Kaminofen und raumhoher Fensterfront zur Gartenseite, sorgt für maximale Lichtausbeute und Ausblick
- Küche: Maßgefertigte Einbauküche mit Siemens-Elektrogeräten (u.?a. integrierter Geschirrspüler und Kühlschrank)
- Erdgeschoss: Gäste-Duschbad mit wandhängendem WC, Waschbecken und Glasduschabtrennung
- Obergeschoss: Separater Ankleidebereich mit begehbarem Kleiderschrank
- Badezimmer (OG): Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und WC
- Balkon: Überdacht, in voller Giebelbreite, mit unverbaubarem Fernblick bis zum Elbdeich
- Ein DSL-Anschluss ist im Haus vorhanden. Ein Glasfaseranschluss steht im Ort bereits zur Verfügung und kann bei Bedarf an das Haus angeschlossen werden.

Número de propiedad: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau – Darchau / Neu Darchau

## Todo sobre la ubicación

Dieses Einfamilienhaus befindet sich im Ortsteil Darchau der Gemeinde Amt Neuhaus, im niedersächsischen Landkreis Lüneburg. Es liegt am ruhigen Ortsrand, nur etwa 300 Meter von der Elbe entfernt, und ist idyllisch eingebettet in die unberührte Natur des UNESCO-geschützten Biosphärenreservats Niedersächsische Elbtalaue. Die Umgebung bietet nicht nur Ruhe und landschaftliche Schönheit, sondern auch vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Hier treffen sich nationale und regionale Radwanderwege, die zu ausgedehnten Radtouren einladen. Für Golfer sind vier Golfplätze innerhalb von 30–45 Minuten Fahrzeit erreichbar. Darüber hinaus gibt es hervorragende Bedingungen zum Wandern, Schwimmen, Kanufahren und Angeln. Naturfreunde und Hobbyastronomen finden in der Region ein echtes Paradies: Ornithologen schätzen die vielfältige Vogelwelt, und der geringe Grad an Lichtverschmutzung bietet ideale Voraussetzungen für die Beobachtung des Sternenhimmels. Die Gemeinde Amt Neuhaus zählt rund 4.800 Einwohner und liegt im östlichsten Teil Niedersachsens. Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung gut: Lüneburg liegt etwa 53 Kilometer entfernt und ist in rund 55 Minuten zu erreichen. Hamburg befindet sich rund 81 Kilometer entfernt, mit einer Fahrzeit von etwa 1 Stunde und 15 Minuten. Nach Schwerin gelangt man in ungefähr 45 Minuten. Die Fähre Darchau–Neu Darchau verbindet zuverlässig das westliche Elbufer und verbessert so die regionale Erreichbarkeit – die Elbfähren-Jahreskarten lassen sich dabei ganz einfach online kaufen. Dieses Haus ist die perfekte Wahl für Menschen, die Naturverbundenheit, Ruhe und gleichzeitig eine gute Anbindung an die Stadt suchen – ein echter Rückzugsort mit hohem Lebens- und Erholungswert.

Número de propiedad: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau – Darchau / Neu Darchau

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2035. Endenergieverbrauch beträgt 80.66 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número de propiedad: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau – Darchau / Neu Darchau

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)