

Nahrendorf

# Spacieuse maison bifamiliale avec du potentiel et un grand terrain !

**CODE DU BIEN: 25105011**



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

**PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 223,12 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 1.888 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25105011	Prix d'achat	249.000 EUR
Surface habitable	ca. 223,12 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Modernisation / Rénovation	1980
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 39 m <sup>2</sup>
Année de construction	1952	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	31.05.2032	Consommation d'énergie	268.13 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1952

CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



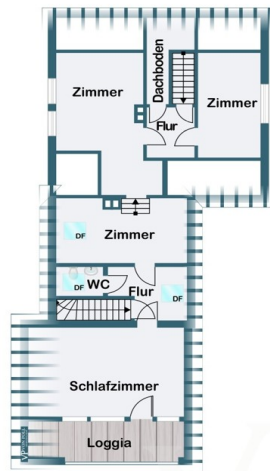
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

*www.von-poll.com*

CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## Une première impression

Cette spacieuse maison bi-familiale, construite initialement en 1952 et agrandie en 1980, offre une surface habitable totale d'environ 262,62 m<sup>2</sup> et huit pièces, offrant ainsi de multiples possibilités : deux logements distincts ou une maison multigénérationnelle. Le vaste terrain d'environ 1 888 m<sup>2</sup> est un véritable havre de paix pour les amoureux de la nature. La propriété nécessite une modernisation, vous offrant l'opportunité idéale de la concevoir selon vos envies. Actuellement chauffée au fioul depuis 1980, la maison est déjà raccordée au gaz. Les combles ne sont pas encore isolés, offrant un potentiel d'amélioration de l'efficacité énergétique. L'agencement bien pensé crée des espaces de vie généreux. Outre une salle de bain complète à aménager selon vos goûts, deux toilettes invités sont présentes. Les sols en parquet et vinyle existants, ainsi que les fenêtres à double vitrage en aluminium, constituent une base solide pour les travaux de modernisation et offrent une grande liberté pour vos projets de décoration.

Agencement et caractéristiques : Séjour avec accès au jardin et à la terrasse, salle à manger, cuisine avec cellier, accès à la cave partiellement aménagée, couloir avec poêle à bois, deux autres pièces (pouvant servir de chambres d'enfants ou de bureaux), salle de bains (non équipée), WC invités séparé. Premier étage : Chambre avec loggia, trois autres pièces, pièce ouverte (pouvant être aménagée en espace de travail), petit WC invités. Sous-sol : Partiellement aménagé.

Dépendances : Abri voiture, garage avec deux pièces de rangement, remises supplémentaires pour le matériel de jardinage. Cette propriété est idéale pour les acquéreurs recherchant un vaste domaine offrant un fort potentiel d'aménagement. Saisissez l'opportunité de moderniser et de personnaliser cette maison selon vos envies. Organisez une visite dès maintenant pour découvrir toutes ses possibilités !

**CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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