

**Dahlenburg**

## Beaucoup d'espace pour la famille et les projets - maison jumelée avec un grand terrain

**CODE DU BIEN: 25105026**



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

**PRIX D'ACHAT: 168.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105,36 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 1.598 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25105026 - 21368 Dahlenburg**

- **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: 25105026 - 21368 Dahlenburg**

## En un coup d'œil

|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>25105026</b>                      |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 105,36 m²</b>                 |
| <b>Type de toiture</b>        | <b>à deux versants</b>               |
| <b>Pièces</b>                 | <b>6</b>                             |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>4</b>                             |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>2</b>                             |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1954</b>                          |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>2 x surface libre, 1 x Garage</b> |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>168.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maisons jumelles</b>                                                          |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2000</b>                                                                      |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Modernisé</b>                                                                 |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                    |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Bloc-cuisine</b>                                                              |

**CODE DU BIEN: 25105026 - 21368 Dahlenburg**

## Informations énergétiques

|                                            |                     |                                                       |                        |
|--------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------|------------------------|
| Chauffage                                  | Huile               | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 05.11.2035          | Consommation d'énergie                                | 394.99 kWh/m²a         |
| Source d'alimentation                      | Combustible liquide | Classement énergétique                                | H                      |
|                                            |                     | Année de construction selon le certificat énergétique | 1954                   |

**CODE DU BIEN: 25105026 - 21368 Dahlenburg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25105026 - 21368 Dahlenburg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25105026 - 21368 Dahlenburg**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25105026 - 21368 Dahlenburg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25105026 - 21368 Dahlenburg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25105026 - 21368 Dahlenburg**

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

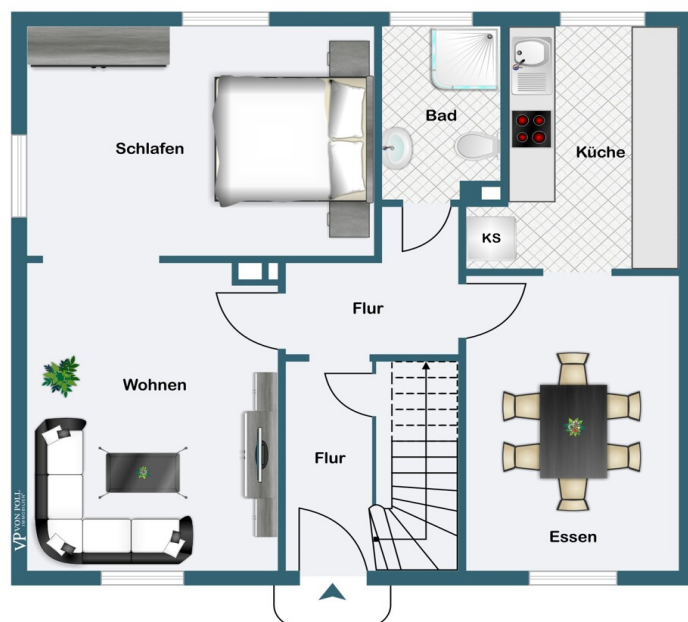


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODE DU BIEN: 25105026 - 21368 Dahlenburg

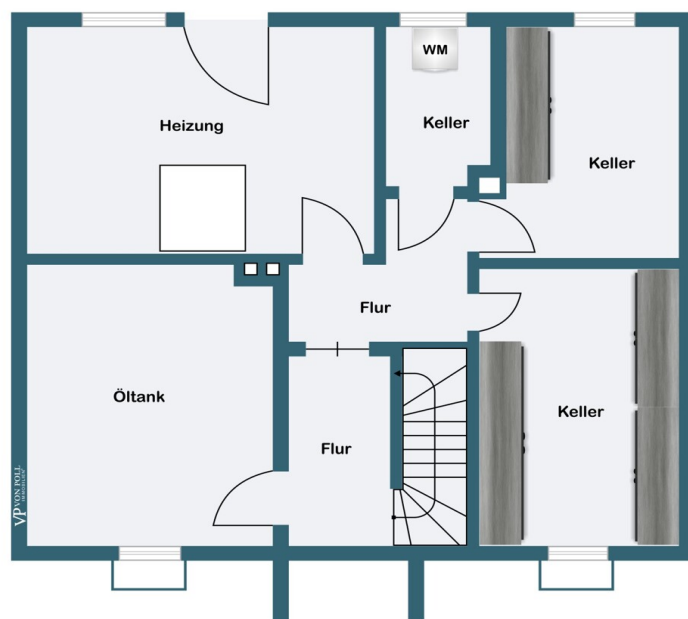
## Plans d'étage



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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: 25105026 - 21368 Dahlenburg**

## Une première impression

Cette maison jumelée, de construction solide et d'une surface habitable d'environ 105 m<sup>2</sup>, offre un espace généreux pour toute la famille. Elle comprend six pièces, dont quatre chambres/chambres d'enfants, une salle de bains avec baignoire, une salle d'eau et une cuisine équipée en excellent état. Diverses rénovations ont déjà été effectuées ces dernières années, notamment les salles de bains, la cuisine, les fenêtres et les systèmes électriques et de plomberie. Une connexion fibre optique est également disponible. Cependant, certains aspects nécessitent encore des améliorations techniques et énergétiques : le système de chauffage, la toiture et l'isolation offrent aux futurs propriétaires la possibilité de moderniser et de personnaliser davantage la maison selon leurs envies. La propriété spacieuse, avec son beau jardin, invite à la détente et aux jeux. Elle comprend également une dépendance avec garage et un sous-sol complet offrant un grand espace de rangement. Actuellement louée, la maison convient aussi bien à un investissement locatif qu'à des propriétaires occupants recherchant un bien solide avec un fort potentiel.

**CODE DU BIEN: 25105026 - 21368 Dahlenburg**

## Détails des commodités

**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**

**CODE DU BIEN: 25105026 - 21368 Dahlenburg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25105026 - 21368 Dahlenburg**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25105026 - 21368 Dahlenburg**

## 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)**