

Gorleben

# Handwerkerhaus mit Gestaltungspotenzial und großzügigem Garten in ruhiger Umgebung

????????? ??????????: 25239229

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 99.000 EUR • ??????????: ca. 106 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ?????: 2.031 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25239229 - 29475 Gorleben

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25239229 - 29475 Gorleben

?? ??? ??????

???????? ??????????	25239229	????? ???????	99.000 EUR
????????????	ca. 106 m²	??????	????????????
????? ???????	?????????????? ??????		????????????????
????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1		
????? ?????????????	1967		
????? ?????????????	1 x ??????	???????	WC ????????????, ?????

???????? ??????????: 25239229 - 29475 Gorleben

????????????? ???????????

???? ????????????	????	?????????????????	BEDARF
?????????????	09.02.2034	?????????????	
??????????????????		??????? ???????	477.20 kWh/m²a
??????? ???		?????????????	
		????????????	H
		??????????????	
		????????????	
		????? ??????????????	1967
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	



???????? ??????????: 25239229 - 29475 Gorleben

?? ????????



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





???????? ??????????: 25239229 - 29475 Gorleben

?? ?????????





???????? ??????????: 25239229 - 29475 Gorleben

?? ?????????





???????? ??????????: 25239229 - 29475 Gorleben

?? ????????





???????? ?????????: 25239229 - 29475 Gorleben

?? ????????





???????? ??????????: 25239229 - 29475 Gorleben

?? ????????





???????? ??????????: 25239229 - 29475 Gorleben

?? ?????????





???????? ??????????: 25239229 - 29475 Gorleben

?? ?????????





???????? ??????????: 25239229 - 29475 Gorleben

?? ????????



???????? ??????????: 25239229 - 29475 Gorleben

?? ????????





???????? ??????????: 25239229 - 29475 Gorleben

?? ????????



???????? ??????????: 25239229 - 29475 Gorleben

?? ?????????





??????? ?????????: 25239229 - 29475 Gorleben

??? ?????? ?????????

Dieses Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1967, befindet sich in einer ruhigen Ortsrandlage und bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten für handwerklich Begabte, die auf der Suche nach einem Sanierungsprojekt sind. Mit einer Wohnfläche von ca. 117 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 2031 m<sup>2</sup> eignet sich diese Immobilie sowohl für Familien als auch für Personen, die auf der Suche nach einem Ort sind, an dem sie ihre individuellen Wohnträume verwirklichen können.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer. Diese können individuell gestaltet und für die eigenen Bedürfnisse angepasst werden. Die Beheizung über einen Kaminofen bietet eine gemütliche Atmosphäre, bedarf jedoch einer modernisierten Heizungslösung. Zudem gibt es ein Badezimmer, das den Anforderungen einer Erneuerung unterzogen werden sollte, um den aktuellen Standards zu entsprechen.

Der Wintergarten als auch der Anbau der Immobilie erfordert ebenfalls eine umfangreiche Sanierung. Beide Bereiche bieten jedoch das Potenzial, eine lichtdurchflutete Erweiterung Ihres Wohnbereichs zu werden. Diese Flächen könnte nach der Renovierung als weiterer Raum genutzt werden, der das Wohnerlebnis bereichert.

Bemerkenswert ist das großzügige Grundstück, das neu angelegt werden muss und viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung bietet. Im Freien bietet das Grundstück reichlich Platz für Gartenliebhaber, die ihre kreativen Ideen umsetzen möchten.

Eine Garage steht für Ihr Fahrzeug bereit, und ein Nebengebäude mit ausgebautem Dachboden bietet weitere Nutzflächen, die individuell gestaltet und genutzt werden können.

Die ruhige Lage am Ortsrand bietet eine entspannende Umgebung und gleichzeitig Nähe zu den Annehmlichkeiten des täglichen Lebens.

Diese Immobilie eignet sich für diejenigen, die bereit sind, Zeit und Mühe zu investieren, um aus einem sanierungsbedürftigen Gebäude ein individuelles Zuhause zu schaffen. Potenzielle Interessenten haben hier die Gelegenheit, ein Haus nach ihren eigenen Entwürfen zu gestalten und von der gemischten Nutzung von Haupt- und Nebengebäuden zu profitieren.

Die Vereinbarung eines Besichtigungstermins lohnt sich, um das umfassende Potenzial

dieser Immobilie selbst zu erkunden. Eine Besichtigung bietet Ihnen die Gelegenheit, das Grundstück und die Räume live zu erleben und sich ein Bild von den Möglichkeiten zu machen, die dieses Projekt für Sie bereithält.



??????? ?????????: 25239229 - 29475 Gorleben

??? ??? ??? ???????????

Der Standort Gorleben befindet sich im Landkreis Lüchow-Dannenberg. Die Ortschaft ist an der reizvollen Elbtalaue gelegen, welche Teil des UNESCO-Biosphärenreservats Flusslandschaft Elbe ist. Die Region zeichnet sich durch ihre ländliche Atmosphäre, viel Natur und eine angenehme Ruhe aus – perfekt für alle, die dem Trubel entfliehen möchten.

In fußläufiger Entfernung befinden sich u.a. eine Bäckerei, ein Restaurant und ein Hofladen. Die Entfernung zur Elbe beträgt ca. 1,5 Kilometer. An besagter Lokalität befindet sich zudem ein zeitgenössischer Sportboothafen. Ein Sport- und Schützenverein, eine Mehrzweckhalle sowie die Freiwillige Feuerwehr tragen zur Belebung des Vereinslebens bei.

In der ca. 7 km entfernten Ortschaft Gartow befindet sich eine umfassende Infrastruktur, zu der unter anderem Kindergärten, Grundschulen, Ärzte, Banken, gastronomische Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote zählen.

Die Anbindung an größere Städte wie Dannenberg, Salzwedel oder Lüchow ist durch die nahegelegenen Straßen und den öffentlichen Nahverkehr gegeben, sodass Sie sowohl die Ruhe des Landlebens genießen als auch bequem in die Stadt gelangen können.

??????? ?????????: 25239229 - 29475 Gorleben

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.2.2034.

Endenergiebedarf beträgt 477.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

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.

???????? ??????????: 25239229 - 29475 Gorleben

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Maik Röper

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen

Tel.: +49 581 - 38 96 430 0

E-Mail: uelzen@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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