

Nahrendorf

# Ευρύχωρη διώροφη κατοικία με δυνατότητες και μεγάλο οικόπεδο!

Αριθμός ακινήτου: 25105011



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 249.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 223,12 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.888 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25105011	Τιμή αγοράς	249.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 223,12 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	1980
Δωμάτια	8	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	3	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 39 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	1	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1952		
Χώρος στάθμευσης	1 x Στέγασμα για αυτοκίνητο, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Λάδι	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	31.05.2032	Τελική ζήτηση ενέργειας	268.13 kWh/m <sup>2</sup> a
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1952

Αριθμός ακινήτου: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



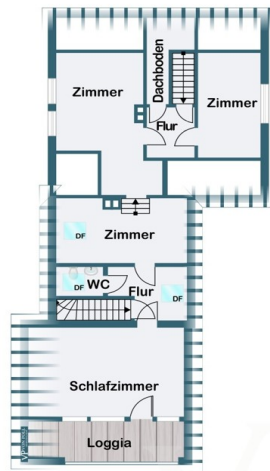
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Αριθμός ακινήτου: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Κάτοψη





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η ευρύχωρη διώροφη κατοικία, αρχικά χτισμένη το 1952 και επεκταθείσα το 1980, προσφέρει συνολική επιφάνεια διαβίωσης και χρήσης περίπου 262,62 τ.μ. και συνολικά οκτώ δωμάτια, παρέχοντας μια ποικιλία δυνατοτήτων - είτε ως δύο ξεχωριστές οικιστικές μονάδες είτε ως πολυγενεακή κατοικία. Το εκτεταμένο οικόπεδο των περίπου 1.888 τ.μ. είναι ένας πραγματικός παράδεισος για τους λάτρεις της φύσης. Το ακίνητο χρειάζεται εκσυγχρονισμό, προσφέροντάς σας την ιδανική ευκαιρία να το σχεδιάσετε σύμφωνα με το δικό σας όραμα. Επί του παρόντος, το σπίτι θερμαίνεται με σύστημα θέρμανσης πετρελαίου από το 1980, αλλά υπάρχει ήδη σύνδεση φυσικού αερίου. Η σοφίτα δεν είναι ακόμη μονωμένη, προσφέροντας περαιτέρω δυνατότητες βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης. Η καλοσχεδιασμένη κάτοψη δημιουργεί γενναιόδωρους χώρους διαβίωσης. Εκτός από ένα ημιτελές πλήρες μπάνιο, το οποίο μπορεί να προσαρμοστεί στις προτιμήσεις σας, υπάρχουν δύο τουαλέτες επισκεπτών. Το υπάρχον ξύλινο και βινυλικό δάπεδο, καθώς και τα αλουμινένια διπλά τζάμια, παρέχουν μια σταθερή βάση για μέτρα εκσυγχρονισμού και προσφέρουν άφθονο χώρο για τις προσωπικές σας ιδέες σχεδιασμού. Διαρρύθμιση & Χαρακτηριστικά: Σαλόνι με πρόσβαση στον κήπο και τη βεράντα, τραπεζαρία, κουζίνα με ντουλάπι, πρόσβαση στο μερικώς υπόγειο κελάρι, διάδρομος με ξυλόσομπα, δύο επιπλέον δωμάτια (κατάλληλα ως παιδικά δωμάτια ή γραφεία), μπάνιο (μη εξοπλισμένο), ξεχωριστό WC επισκεπτών. Πρώτος όροφος: Υπνοδωμάτιο με χαγιάτι, τρία επιπλέον δωμάτια, ενιαίος χώρος (δυνατότητα χρήσης ως χώρος εργασίας), μικρό WC επισκεπτών. Υπόγειο: Μερικώς υπόγειο. Βοηθητικοί χώροι: Στέγαστρο αυτοκινήτου, κτίριο γκαράζ με δύο αποθήκες, επιπλέον υπόστεγα για εξοπλισμό κήπου. Αυτό το ακίνητο είναι ιδανικό για αγοραστές που αναζητούν ένα ευρύχωρο κτήμα με δυνατότητες ανάπτυξης. Επωφεληθείτε από την ευκαιρία να εκσυγχρονίσετε και να σχεδιάσετε αυτό το σπίτι σύμφωνα με το δικό σας όραμα. Κλείστε μια επίσκεψη τώρα για να δείτε τις πολλές δυνατότητες για τον εαυτό

σας!

**Αριθμός ακινήτου: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

**Αριθμός ακινήτου: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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