

Nahrendorf

# Tágas, kétszintes ház nagy potenciállal és nagy telekkel!

VP azonosító: 25105011



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

**VÉTELÁR: 249.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 223,12 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.888 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Áttekintés

VP azonosító	25105011	Vételár	249.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 223,12 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	1980
Szobák	8	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	3	Hasznos terület	ca. 39 m <sup>2</sup>
Fürdoszobák	1	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély
Építés éve	1952		
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 2 x Garázs		

**VP azonosító: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	31.05.2032
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	268.13 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1952

VP azonosító: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



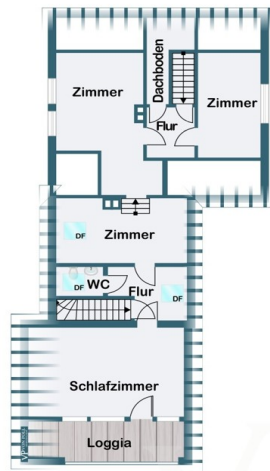
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP azonosító: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## Az első benyomás

Ez a tágas, 1952-ben épült és 1980-ban kibovított kétlakásos ház összesen körülbelül 262,62 m<sup>2</sup> lakó- és hasznos területet, valamint összesen nyolc szobát kínál, így számos lehetőséget kínál – akár két különálló lakóegységként, akár többgenerációs otthonként. A tágas, körülbelül 1888 m<sup>2</sup>-es telek igazi paradicsom a természet szerelmeseinek. Az ingatlan modernizálásra szorul, így ideális lehetőséget kínál arra, hogy saját elképzelései szerint alakítsa ki. Jelenleg a házat 1980-ból származó olajfűtési rendszer futi, de a gázcsatlakozás már kiépült. A tetőtér még nincs szigetelve, ami további lehetőségeket kínál az energiahatékonyság javítására. A jól megtervezett alaprajz tágas lakótereket teremt. A befejezetlen, teljes fürdőszoba mellett, amely az Ön igényei szerint testreszabható, két vendégmosdó is található. A meglévő keményfa és vinil padlóburkolatok, valamint az alumínium dupla üvegezésű ablakok szilárd alapot nyújtanak a modernizációs intézkedésekhez, és rengeteg teret kínálnak az Ön személyes tervezési ötleteinek megvalósításához. Elrendezés és jellemzők: Nappali kertkapcsolattal és teraszkapcsolattal, étkező, konyha kamrával, kijárat a részben alápincézett pincébe, eloszoba fatüzelésű kályhával, további két szoba (gyerekszobaként vagy irodának is alkalmas), fürdőszoba (beépítetlen), külön vendég-WC. Emelet: Hálószoba loggiával, további három szoba, nyitott terasz szoba (potenciálisan munkaterületként is használható), kis vendég-WC. Alagsor: Részben alápincézett. Melléképületek: Fedett parkoló, garázsépület két tárolóhelyiséggel, további tárolók kerti felszerelések számára. Ez az ingatlan ideális azoknak a vásárlóknak, akik tágas, fejlesztési potenciállal rendelkező birtokot keresnek. Használja ki a lehetőséget, hogy modernizálja és saját elképzelései szerint alakítsa ki ezt a házat. Egyeztessen időpontot most, hogy saját szemével láthassa a számos lehetőséget!

**VP azonosító: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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