

Dahlenburg

# Rengeteg hely a családnak és az ötleteknek - ikerház nagy telekkel

VP azonosító: 25105026



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

VÉTELÁR: 168.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 105,36 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.598 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25105026 - 21368 Dahlenburg

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

VP azonosító: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## Áttekintés

VP azonosító	25105026
Hasznos lakótér	ca. 105,36 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1954
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	168.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2000
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.11.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	394.99 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1954



VP azonosító: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



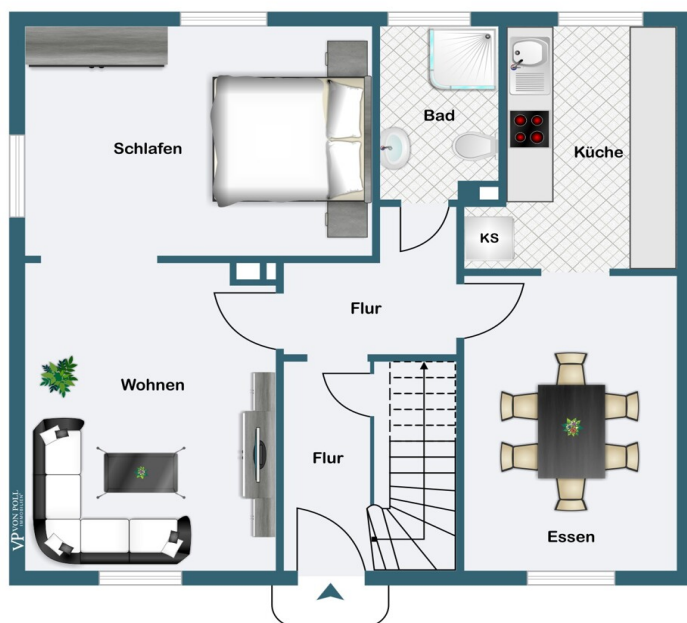
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

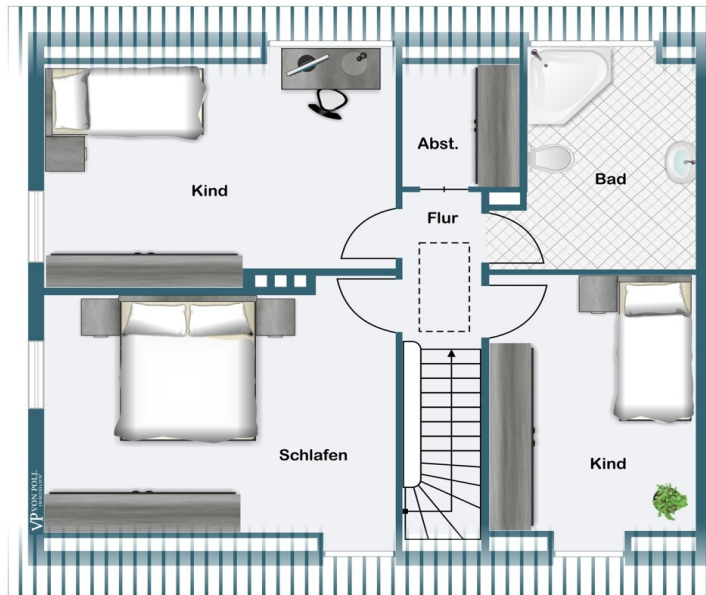


VP azonosító: 25105026 - 21368 Dahlenburg

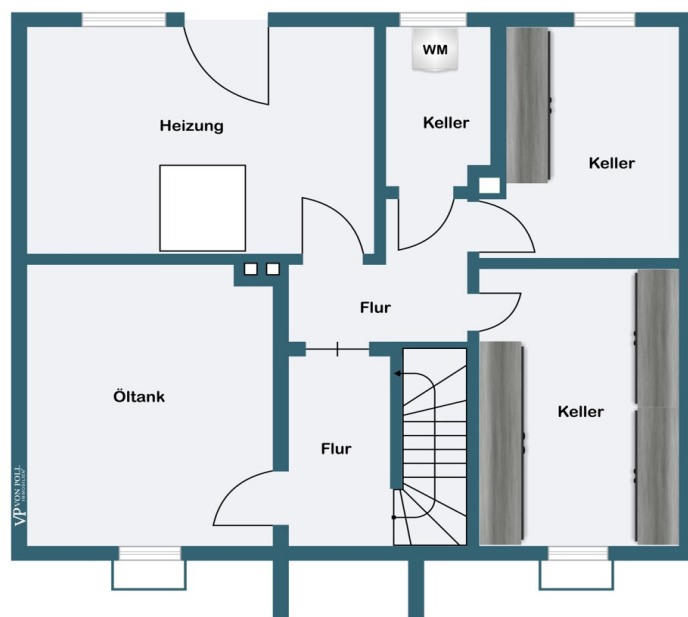
## Alaprajzok



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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



**VP azonosító: 25105026 - 21368 Dahlenburg**

## Az első benyomás

Ez a masszív építésű, körülbelül 105 m<sup>2</sup>-es lakótérrel rendelkező ikerház rengeteg helyet kínál az egész család számára. A házban összesen hat szoba található, köztük négy hálószoba/gyerekszoba, egy kádas fürdőszoba, egy zuhanyzós fürdőszoba és egy jól karbantartott, beépített konyha. Az elmúlt években számos modernizációt végeztek el – beleértve a fürdőszobák, a konyha, az ablakok, valamint az elektromos és vízvezeték-rendszerek felújítását. Optikai kábeles csatlakozás is rendelkezésre áll. Egyes területeken azonban továbbra is energiatakarékos és muszáj fejlesztésekre van szükség: a fűtési rendszer, a tető és a szigetelés lehetőséget kínál a leendő tulajdonosoknak, hogy a házat saját igényeik szerint tovább modernizálják és testre szabják. A tágas ingatlan gyönyörű kertjével pihenésre és játékokra csábít. Ezenkívül található egy melléképület garázzsal és egy teljes pincével, amely bőséges tárolóhellyel rendelkezik. Az ingatlan jelenleg bérbe van adva, így alkalmas befektetésnek és olyan tulajdonos-lakók számára is, akik szilárd alapot keresnek, és potenciálisan stabil ingatlant keresnek.

**VP azonosító: 25105026 - 21368 Dahlenburg**

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25105026 - 21368 Dahlenburg**

## Minden a helyszínról

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.



VP azonosító: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## 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)