

Dahlenburg

Rengeteg hely a családnak és az ötleteknek - íkerház nagy telekkel

VP azonosító: 25105026



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 168.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 105,36 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.598 m²

VP azonosító: 25105026 - 21368 Dahlenburg

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

VP azonosító: 25105026 - 21368 Dahlenburg

Áttekintés

VP azonosító	25105026	Vételár	168.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 105,36 m ²	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Modernizálás / felújítás	2000
Hálószobák	4	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1954	Felszereltség	Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25105026 - 21368 Dahlenburg

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.11.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	394.99 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1954

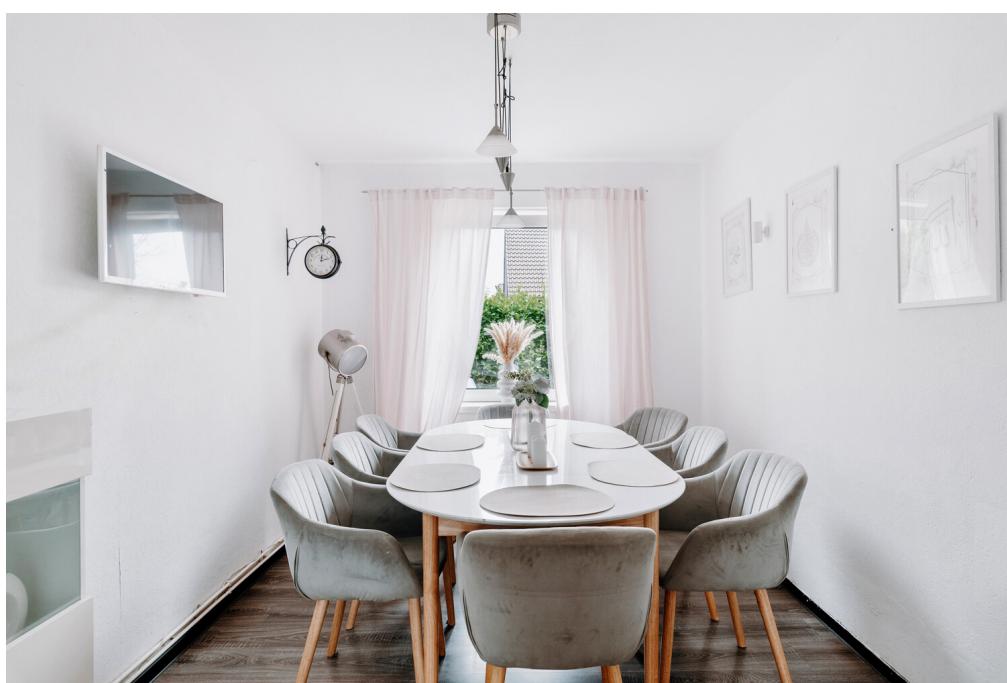
VP azonosító: 25105026 - 21368 Dahlenburg

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:

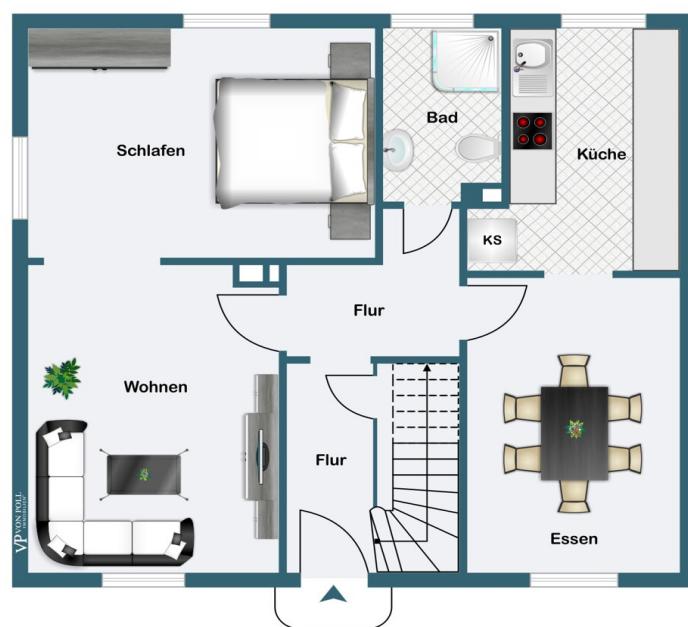
0800 – 333 33 09

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

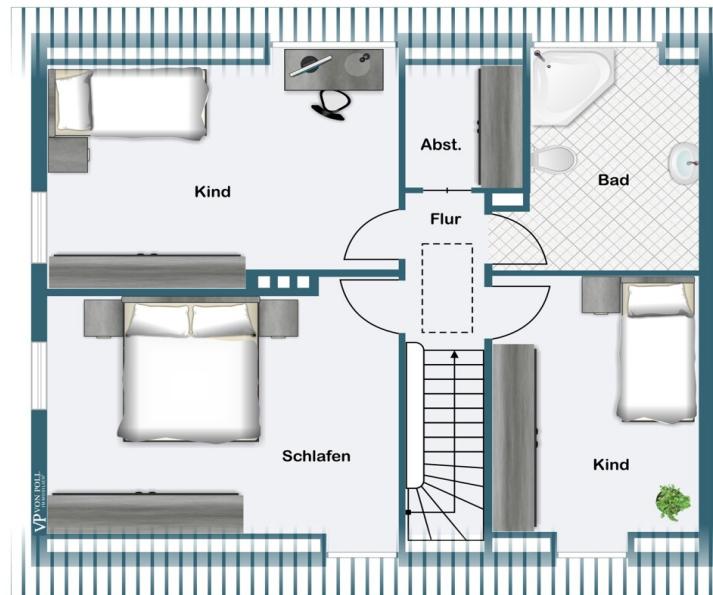
www.von-poll.com

VP azonosító: 25105026 - 21368 Dahlenburg

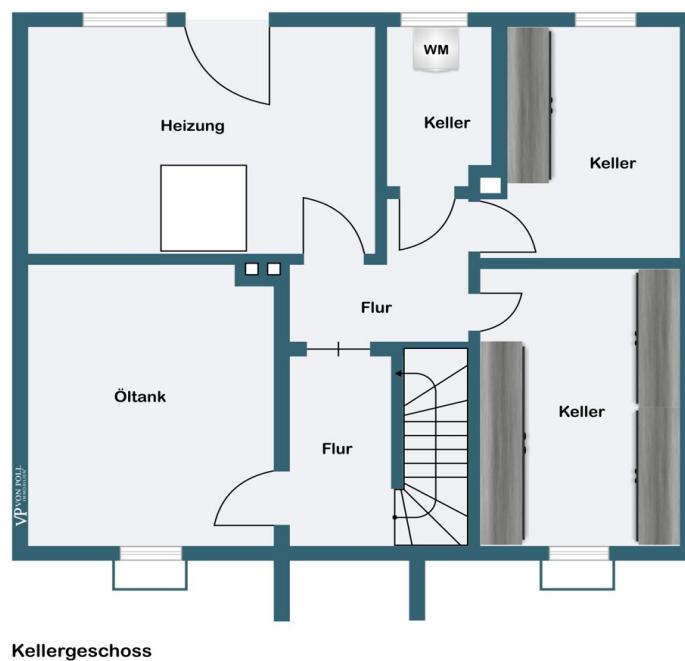
Alaprajzok



Erdgeschoss



Dachgeschoß



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 elso benyomás

Ez a masszív építésű, körülbelül 105 m²-es lakótérrel rendelkezo ikerház rengeteg helyet kínál az egész család számára. A házban összesen hat szoba található, köztük négy hálószoba/gyerekszoba, egy kádas fürdoszoba, egy zuhanyzós fürdoszoba és egy jól karbantartott, beépített konyha. Az elmúlt években számos modernizációt végeztek el – beleértve a fürdoszobák, a konyha, az ablakok, valamint az elektromos és vízvezeték-rendszer felújítását. Optikai kábeles csatlakozás is rendelkezésre áll. Egyes területeken azonban továbbra is energiatakarékos és muszaki fejlesztésekre van szükség: a futési rendszer, a teto és a szigetelés lehetoséget kínál a leendo tulajdonosoknak, hogy a házat saját igényeik szerint tovább modernizálják és testre szabják. A tágas ingatlan gyönyörű kertjével pihenésre és játékra csábít. Ezenkívül található egy melléképület garázzsal és egy teljes pincével, amely boséges 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 m² 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 helyszínről

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 Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 394.99 kwh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com