

Nahrendorf

## Spaziosa casa bifamiliare con potenziale e ampio terreno!

**Codice oggetto: 25105011**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 259.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 223,12 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.888 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25105011 - 21369 Nahrendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25105011</b>	Prezzo d'acquisto	<b>259.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 223,12 m<sup>2</sup></b>	Casa	<b>Casa bifamiliare</b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Vani	<b>8</b>	Modernizzazione / Riqualificazione	<b>1980</b>
Camere da letto	<b>3</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Bagni	<b>1</b>	Superficie linda	<b>ca. 39 m<sup>2</sup></b>
Anno di costruzione	<b>1952</b>	Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Carport, 2 x Garage</b>		

Codice oggetto: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	31.05.2032	Consumo energetico	268.13 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1952

Codice oggetto: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La proprietà



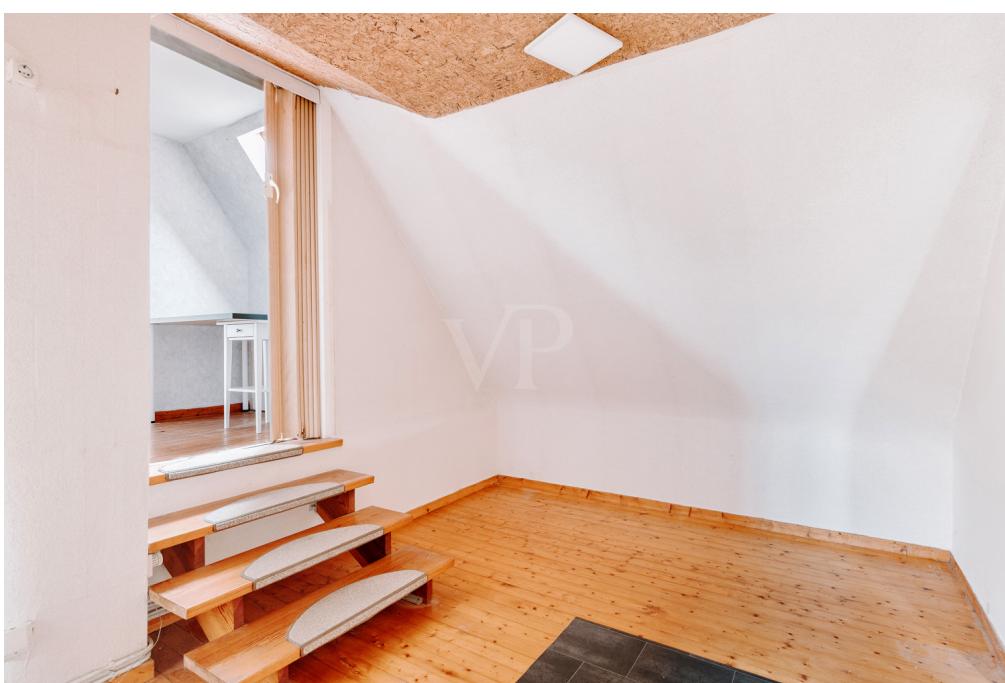
Codice oggetto: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



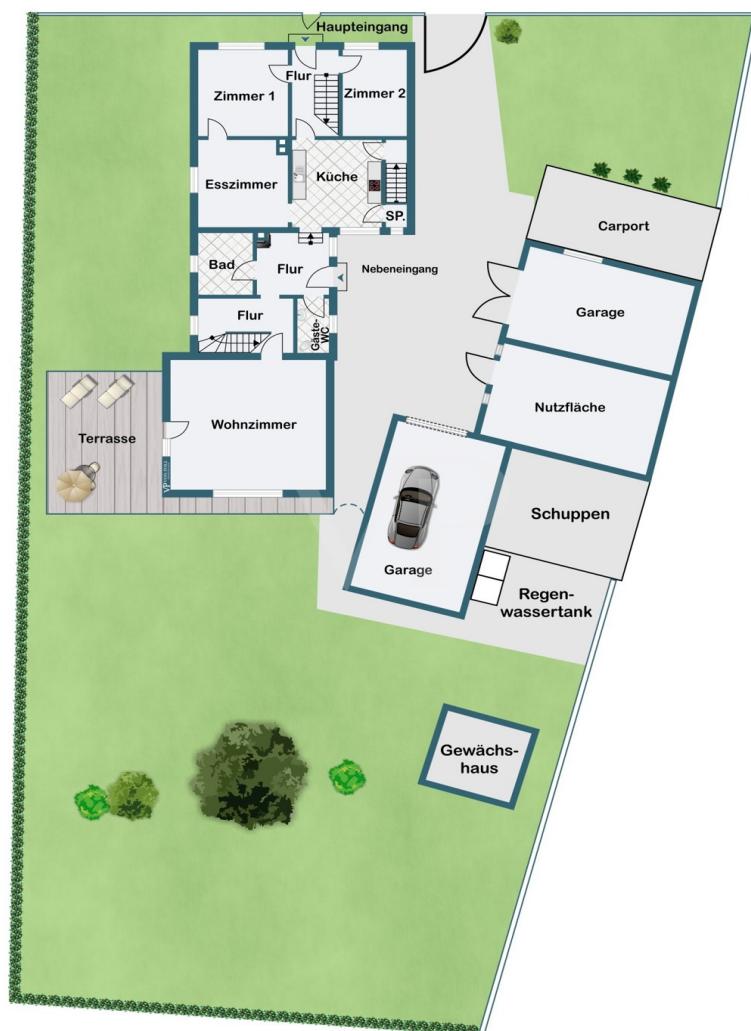
VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

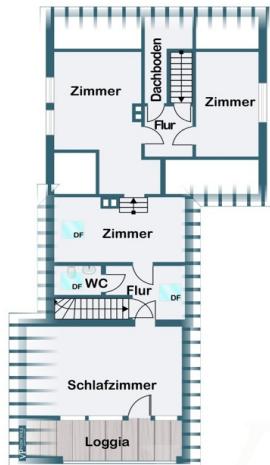
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Codice oggetto: 25105011 - 21369 Nahrendorf

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa bifamiliare, originariamente costruita nel 1952 e ampliata nel 1980, offre una superficie abitabile e utilizzabile complessiva di circa 262,62 m<sup>2</sup> e un totale di otto locali, offrendo una varietà di possibilità: sia come due unità abitative separate che come casa multigenerazionale. L'ampio terreno di circa 1.888 m<sup>2</sup> è un vero paradiso per gli amanti della natura. La proprietà necessita di lavori di ammodernamento, offrendovi l'opportunità ideale per progettarla secondo i vostri desideri. Attualmente, la casa è riscaldata da un impianto di riscaldamento a gasolio del 1980, ma è già presente un allaccio al gas. La soffitta non è ancora isolata, offrendo ulteriori possibilità di miglioramento dell'efficienza energetica. La planimetria ben progettata crea ampi spazi abitativi. Oltre a un bagno completo non rifinito, che può essere personalizzato a vostro piacimento, ci sono due bagni per gli ospiti. I pavimenti in legno e vinile esistenti, così come le finestre in alluminio con doppi vetri, forniscono una solida base per interventi di ammodernamento e offrono ampio spazio per le vostre idee di design personali. Disposizione e caratteristiche: soggiorno con accesso al giardino e alla terrazza, sala da pranzo, cucina con dispensa, accesso alla cantina parzialmente interrata, corridoio con stufa a legna, due ulteriori stanze (adatte come camerette o uffici), bagno (non arredato), WC per gli ospiti separato. Primo piano: camera da letto con loggia, tre ulteriori stanze, stanza open space (potenzialmente utilizzabile come spazio di lavoro), piccolo WC per gli ospiti. Seminterrato: parzialmente interrato. Annessi: posto auto coperto, garage con due ripostigli, capannoni aggiuntivi per gli attrezzi da giardino. Questa proprietà è ideale per gli acquirenti che cercano una tenuta spaziosa con potenziale di sviluppo. Approfittate dell'opportunità di modernizzare e progettare questa casa secondo i vostri desideri. Fissate subito una visita per valutare di persona le numerose possibilità!

**Codice oggetto: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## Tutto sulla posizione

Nahrendorf, ein charmales 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 Gehrde, 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.

**Codice oggetto: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.

**Codice oggetto: 25105011 - 21369 Nahrendorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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