

Dahlenburg

# Viel Platz für Familie und Ideen - Doppelhaushälfte mit großem Grundstück

Número da propriedade: 25105026



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

PREÇO DE COMPRA: 168.000 EUR • ÁREA: ca. 105,36 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.598 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25105026 - 21368 Dahlenburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	25105026	Preço de compra	168.000 EUR
Área	ca. 105,36 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2000
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Cozinha embutida
Ano de construção	1954		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	05.11.2035	Procura final de energia	394.99 kWh/m²a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	H
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1954



Número da propriedade: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## O imóvel





Número da propriedade: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## O imóvel





Número da propriedade: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## O imóvel





Número da propriedade: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



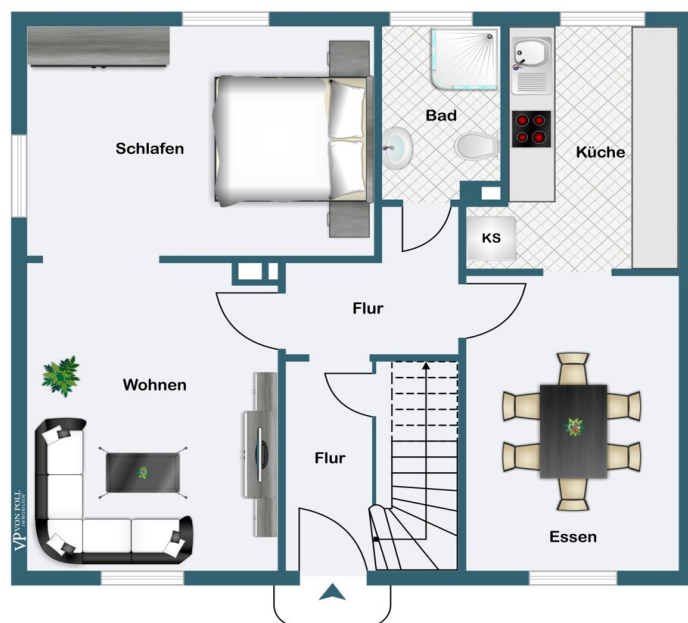
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

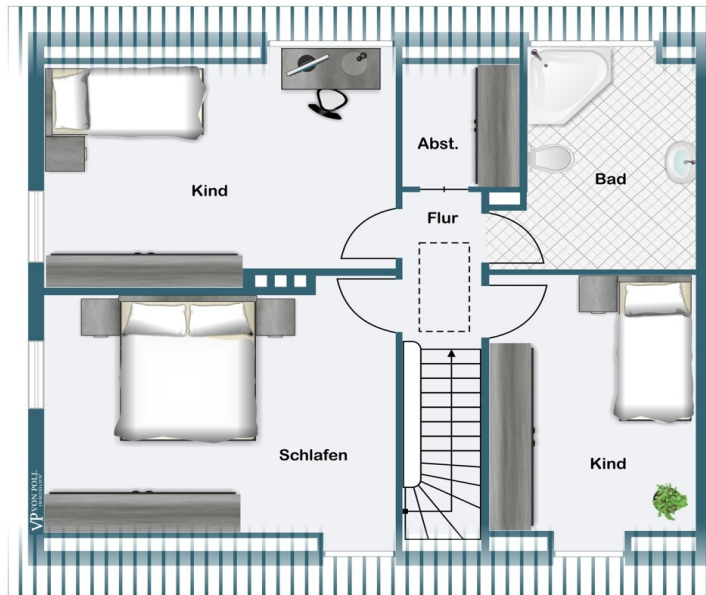


Número da propriedade: 25105026 - 21368 Dahlenburg

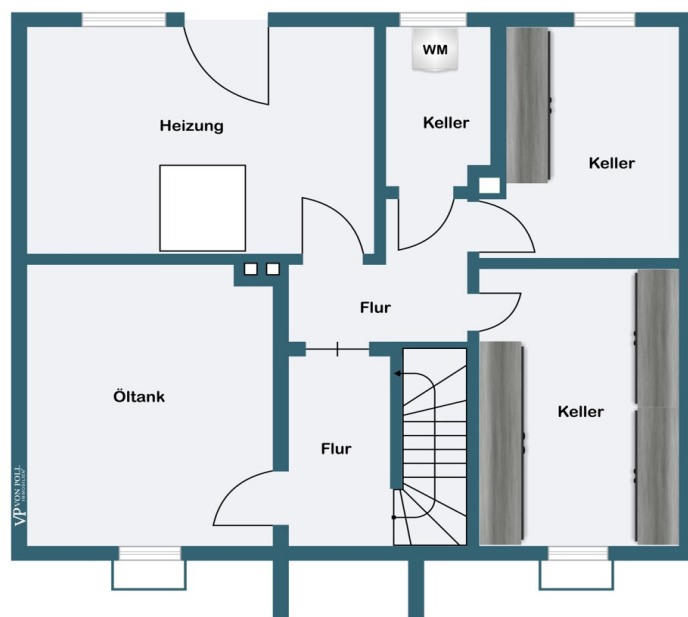
## Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## Uma primeira impressão

Diese massiv gebaute Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup> bietet viel Platz für die ganze Familie. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlaf- bzw. Kinderzimmer, ein Wannenbad, ein Duschbad sowie eine gepflegte Einbauküche.

In den letzten Jahren wurden bereits verschiedene Modernisierungen vorgenommen – so wurden unter anderem Bäder, Küche, Fenster, Heizungsanlage, Elektro- und Wasserleitungen erneuert. Zudem ist ein Glasfaseranschluss vorhanden.

Einige Bereiche warten jedoch noch auf eine energetische Auffrischung: Dach und Dämmung bieten künftigen Eigentümern die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen weiter zu modernisieren und zu gestalten.

Das großzügige Grundstück lädt mit seinem schönen Garten zum Entspannen und Spielen ein. Zusätzlich stehen ein Nebengebäude mit Garage sowie ein voll unterkellertes Bereich mit reichlich Stauraum zur Verfügung.

Die Immobilie ist derzeit vermietet und eignet sich daher sowohl als Kapitalanlage als auch für Eigennutzer, die eine solide Basis mit Potenzial suchen.

Número da propriedade: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## Detalhes do equipamento

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, Heizungsanlage, 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 Dach und Dämmung – Potenzial zur individuellen Gestaltung

Derzeit vermietet – ideal auch als Kapitalanlage

Attraktive Wohnlage – ruhig und familienfreundlich

Número da propriedade: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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