Dahlenburg

Viel Platz für Familie und Ideen - Doppelhaushälfte mit großem Grundstück

Objektnummer: 25105026



KAUFPREIS: 168.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105.36 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1598 m²

Objektnummer: 25105026 - 21368 Dahlenburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25105026 - 21368 Dahlenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25105026
Wohnfläche	ca. 105.36 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1954
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	168.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25105026 - 21368 Dahlenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	05.11.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	394.99 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 25105026 - 21368 Dahlenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25105026 - 21368 Dahlenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25105026 - 21368 Dahlenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25105026 - 21368 Dahlenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25105026 - 21368 Dahlenburg

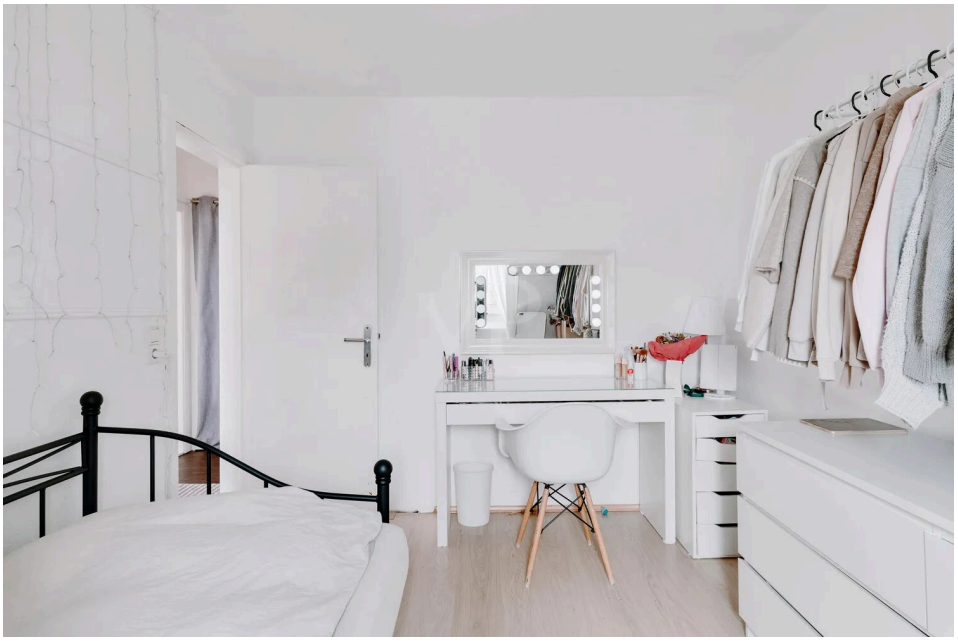
Die Immobilie





Objektnummer: 25105026 - 21368 Dahlenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25105026 - 21368 Dahlenburg

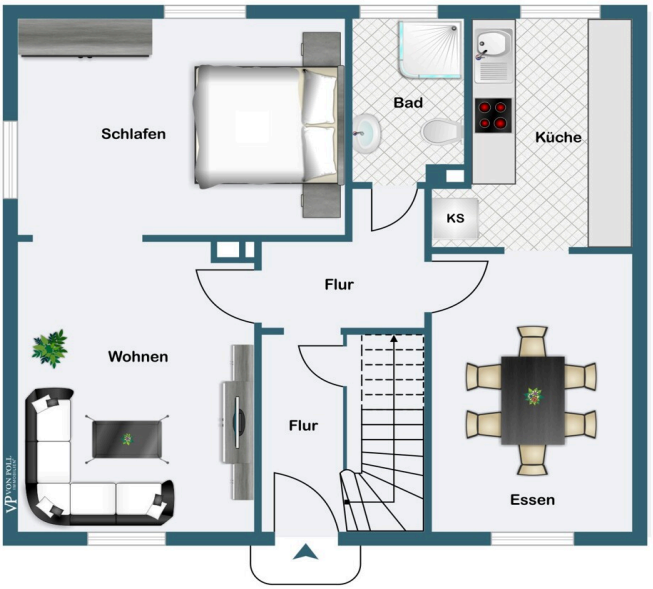
Die Immobilie



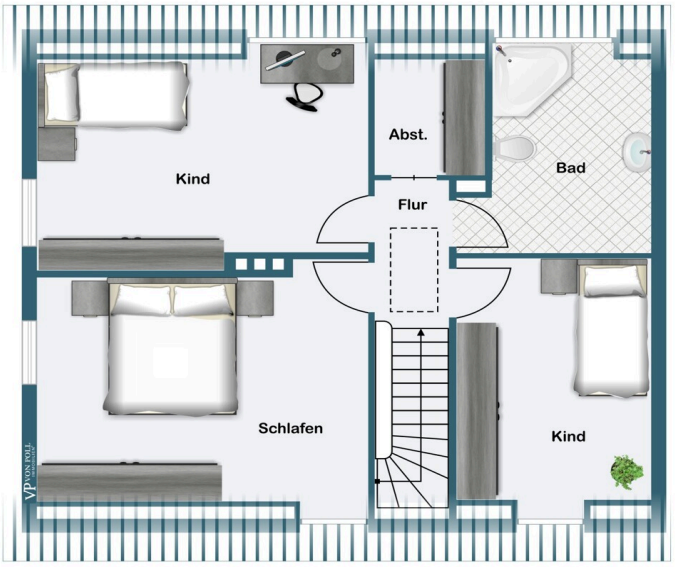


Objektnummer: 25105026 - 21368 Dahlenburg

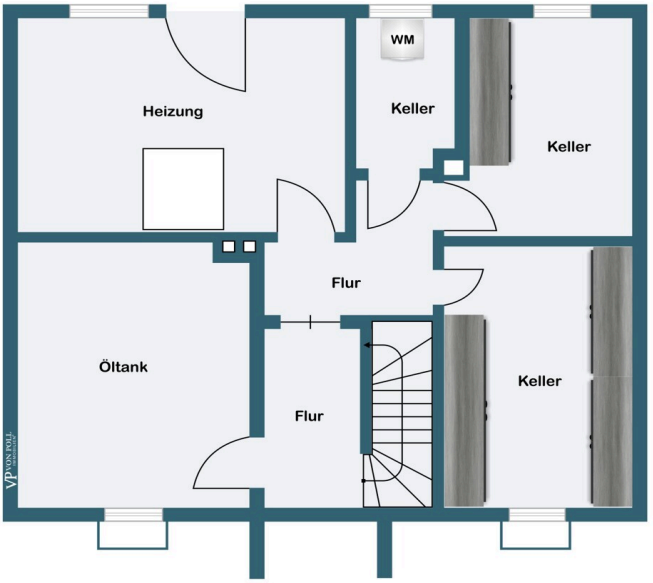
Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25105026 - 21368 Dahlenburg

Ein erster Eindruck

Diese massiv gebaute Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 105 m² 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 unterkellerter 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.

Objektnummer: 25105026 - 21368 Dahlenburg

Ausstattung und Details

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, 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

Objektnummer: 25105026 - 21368 Dahlenburg

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25105026 - 21368 Dahlenburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Objektnummer: 25105026 - 21368 Dahlenburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg
Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0
E-Mail: lueneburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com