Dahlenburg

Beaucoup d'espace pour la famille et les projets - maison jumelée avec un grand terrain

CODE DU BIEN: 25105026



PRIX D'ACHAT: 168.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105.36 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1598 m²

CODE DU BIEN: 25105026 - 21368 Dahlenburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25105026 - 21368 Dahlenburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25105026
Surface habitable	ca. 105.36 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1954
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	168.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2000
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25105026 - 21368 Dahlenburg

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	05.11.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	394.99 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1954

CODE DU BIEN: 25105026 - 21368 Dahlenburg

La propriété





CODE DU BIEN: 25105026 - 21368 Dahlenburg

La propriété





CODE DU BIEN: 25105026 - 21368 Dahlenburg

La propriété





CODE DU BIEN: 25105026 - 21368 Dahlenburg

La propriété





CODE DU BIEN: 25105026 - 21368 Dahlenburg

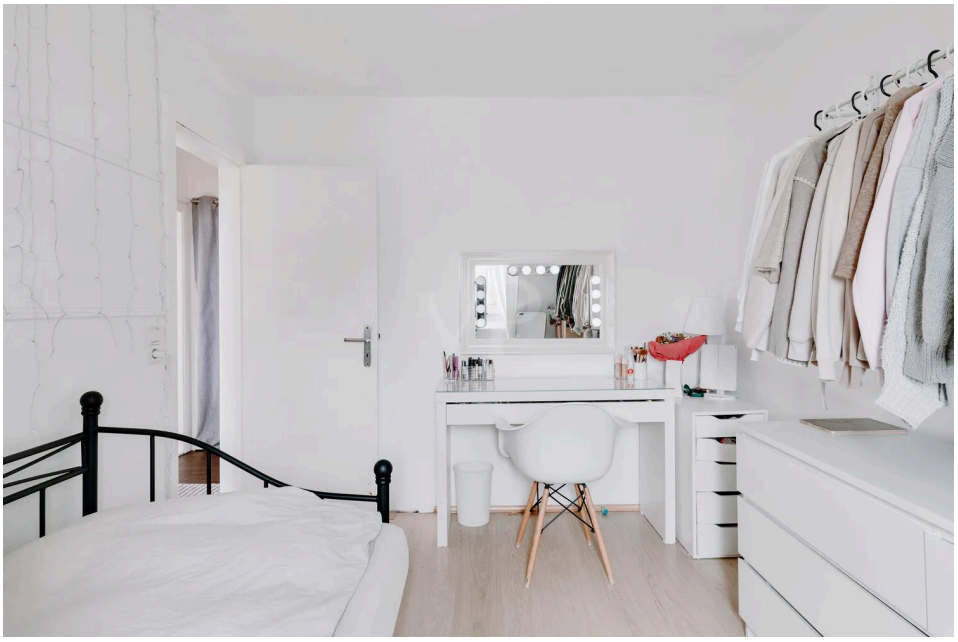
La propriété





CODE DU BIEN: 25105026 - 21368 Dahlenburg

La propriété





CODE DU BIEN: 25105026 - 21368 Dahlenburg

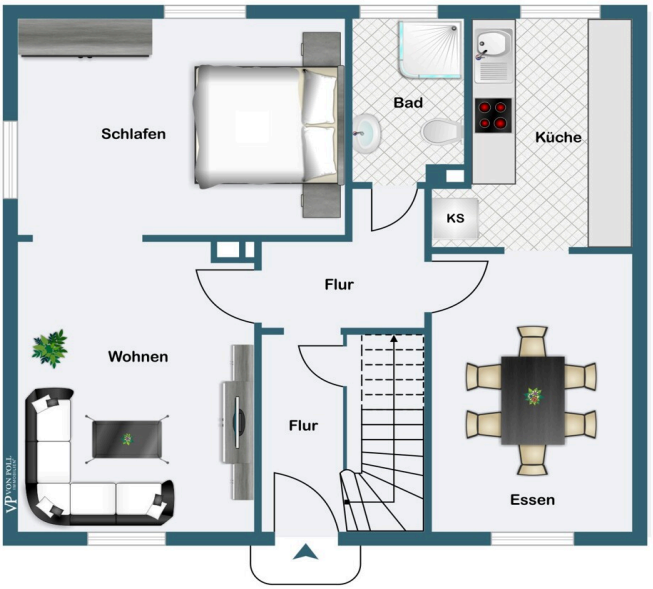
La propriété



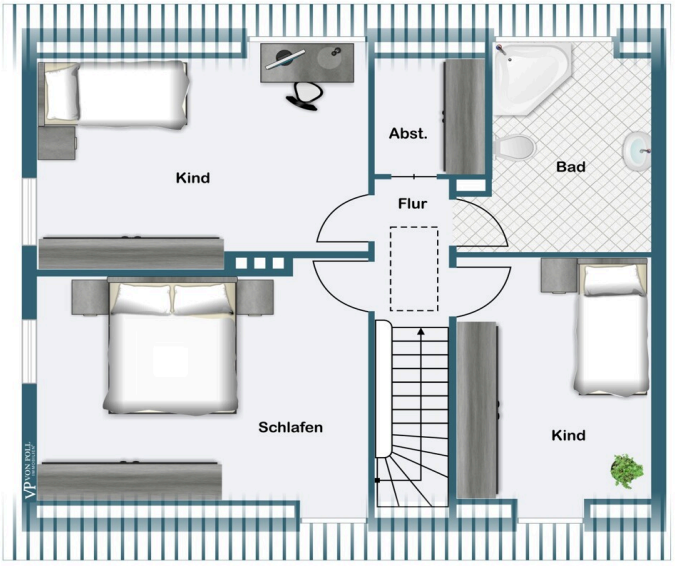


CODE DU BIEN: 25105026 - 21368 Dahlenburg

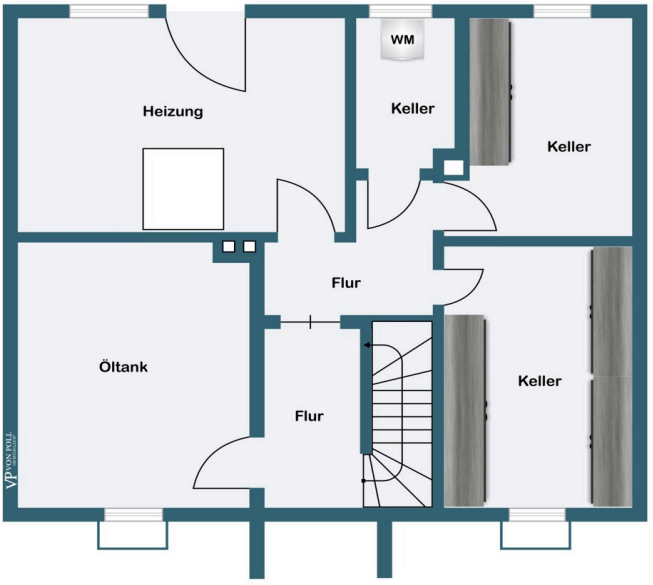
Plans d'étage



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25105026 - 21368 Dahlenburg

Une première impression

Cette maison jumelée, de construction solide et d'une surface habitable d'environ 105 m², offre un espace généreux pour toute la famille. Elle comprend six pièces, dont quatre chambres/chambres d'enfants, une salle de bains avec baignoire, une salle d'eau et une cuisine équipée en excellent état. Diverses rénovations ont déjà été effectuées ces dernières années, notamment les salles de bains, la cuisine, les fenêtres et les systèmes électriques et de plomberie. Une connexion fibre optique est également disponible. Cependant, certains aspects nécessitent encore des améliorations techniques et énergétiques : le système de chauffage, la toiture et l'isolation offrent aux futurs propriétaires la possibilité de moderniser et de personnaliser davantage la maison selon leurs envies. La propriété spacieuse, avec son beau jardin, invite à la détente et aux jeux. Elle comprend également une dépendance avec garage et un sous-sol complet offrant un grand espace de rangement. Actuellement louée, la maison convient aussi bien à un investissement locatif qu'à des propriétaires occupants recherchant un bien solide avec un fort potentiel.

CODE DU BIEN: 25105026 - 21368 Dahlenburg

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25105026 - 21368 Dahlenburg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25105026 - 21368 Dahlenburg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25105026 - 21368 Dahlenburg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marco Heilenmann

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com