Dahlenburg

Rengeteg hely a családnak és az ötleteknek - ikerház nagy telekkel

VP azonosító: 25105026



VÉTELÁR: 168.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 105.36 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1598 m²

VP azonosító: 25105026 - 21368 Dahlenburg

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

VP azonosító: 25105026 - 21368 Dahlenburg

Áttekintés

VP azonosító	25105026
Hasznos lakótér	ca. 105.36 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálószobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1954
Parkolási lehetoségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	168.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2000
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha

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/m²a
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

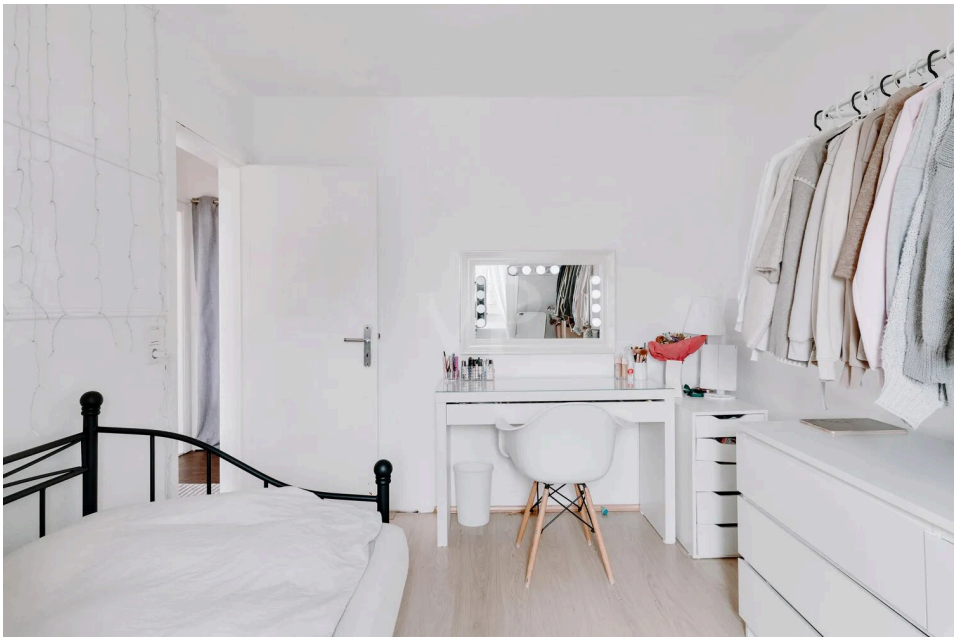
Az ingatlan





VP azonosító: 25105026 - 21368 Dahlenburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25105026 - 21368 Dahlenburg

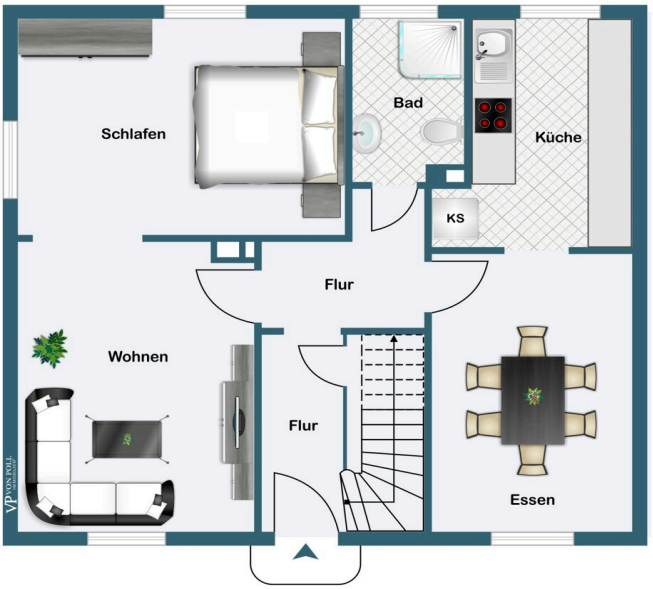
Az ingatlan



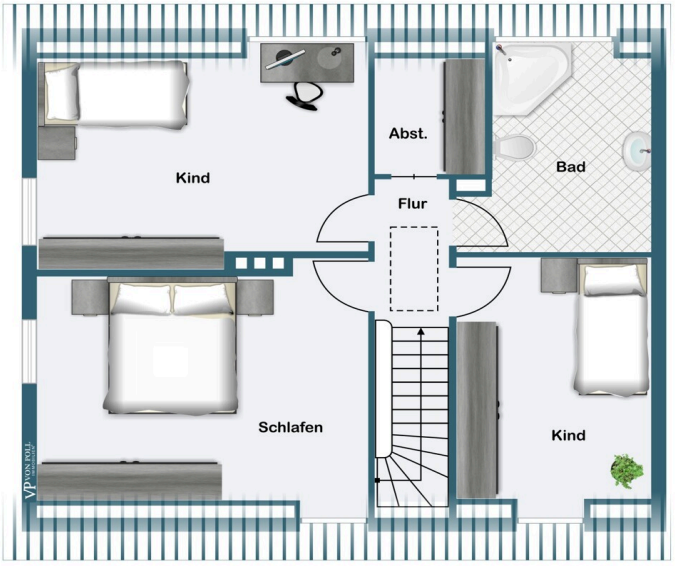


VP azonosító: 25105026 - 21368 Dahlenburg

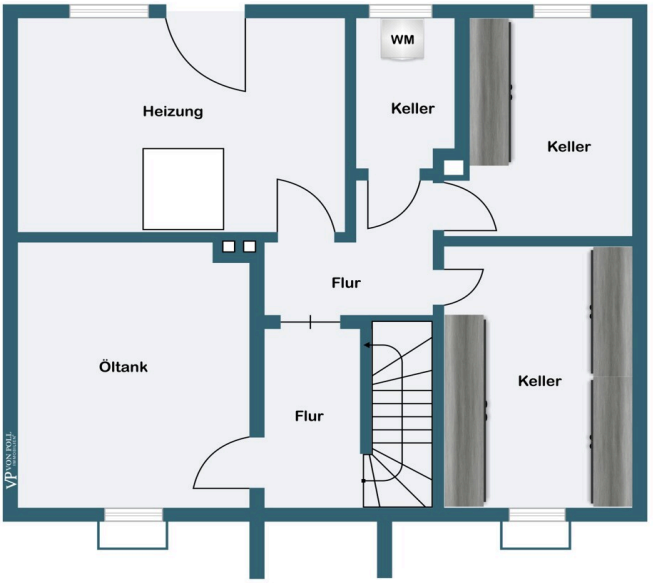
Alaprajzok



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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 építésu, 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-rendszerek 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 gyönyöru 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 helyszínrol

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 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.

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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com