Dahlenburg

Tanto spazio per la famiglia e le idee - casa bifamiliare con ampio terreno

Codice oggetto: 25105026



PREZZO D'ACQUISTO: 168.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105.36 m^2 • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1598 m^2

Codice oggetto: 25105026 - 21368 Dahlenburg

- 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: 25105026 - 21368 Dahlenburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25105026
Superficie netta	ca. 105.36 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1954
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	168.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2000
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 25105026 - 21368 Dahlenburg

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	05.11.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	394.99 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1954

Codice oggetto: 25105026 - 21368 Dahlenburg

La proprietà





Codice oggetto: 25105026 - 21368 Dahlenburg

La proprietà





Codice oggetto: 25105026 - 21368 Dahlenburg

La proprietà





Codice oggetto: 25105026 - 21368 Dahlenburg

La proprietà





Codice oggetto: 25105026 - 21368 Dahlenburg

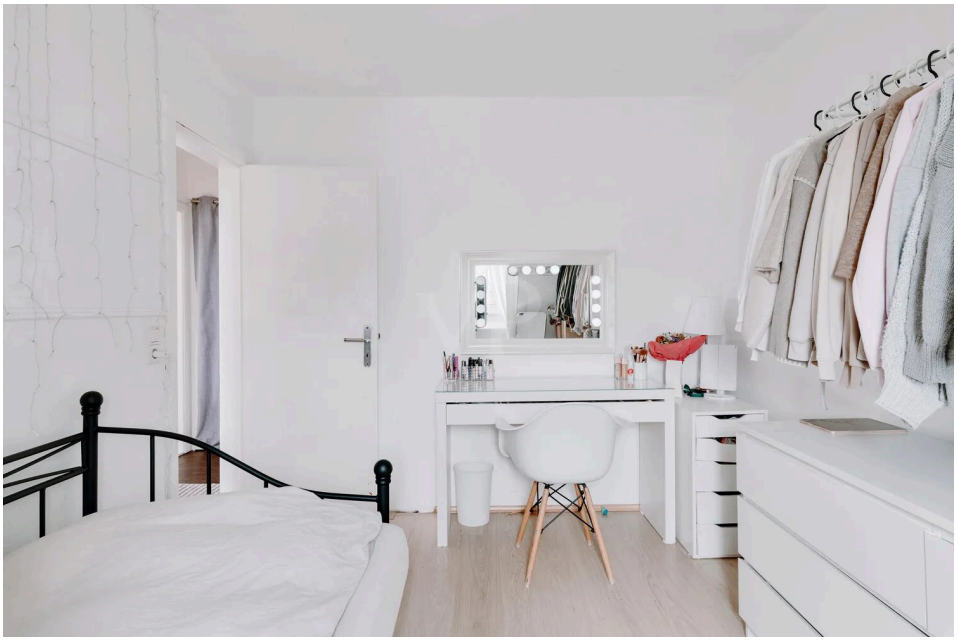
La proprietà





Codice oggetto: 25105026 - 21368 Dahlenburg

La proprietà





Codice oggetto: 25105026 - 21368 Dahlenburg

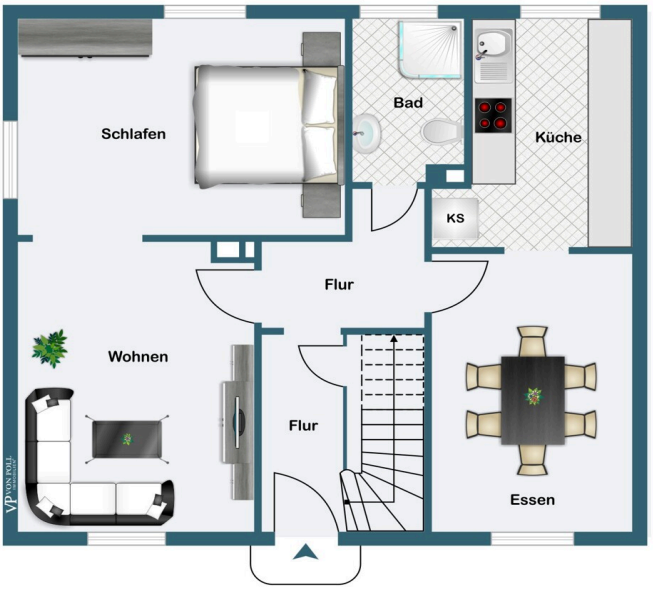
La proprietà



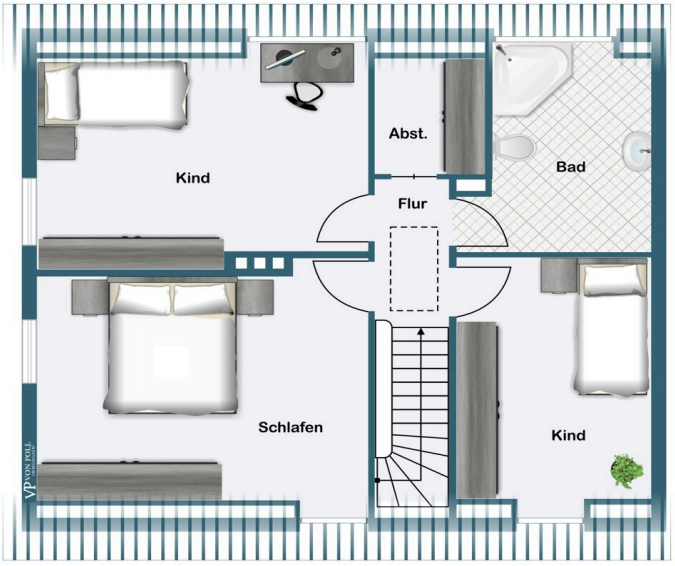


Codice oggetto: 25105026 - 21368 Dahlenburg

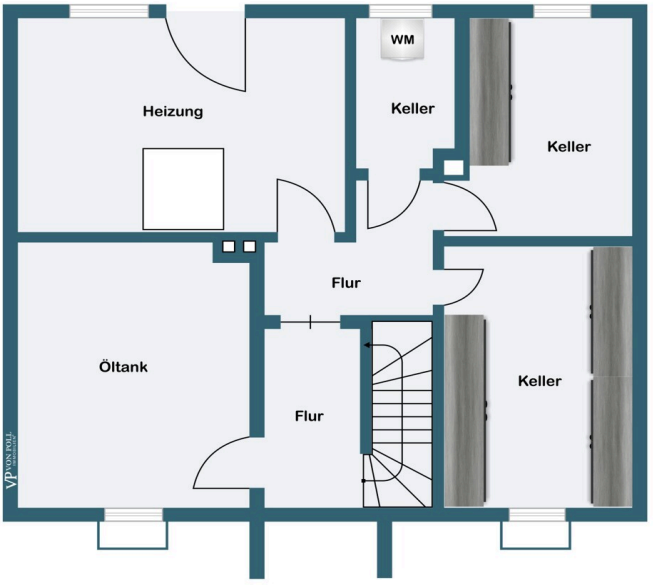
Planimetrie



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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: 25105026 - 21368 Dahlenburg

Una prima impressione

Questa solida casa bifamiliare di circa 105 m² di superficie abitabile offre ampio spazio per tutta la famiglia. La casa dispone di un totale di sei stanze, tra cui quattro camere da letto/camerette, un bagno con vasca, un bagno con doccia e una cucina attrezzata ben tenuta. Negli ultimi anni sono già stati effettuati diversi ammodernamenti, tra cui bagni, cucina, finestre e impianti elettrici e idraulici aggiornati. È disponibile anche una connessione in fibra ottica. Tuttavia, alcuni aspetti richiedono ancora interventi di ammodernamento energetico e tecnico: l'impianto di riscaldamento, il tetto e l'isolamento offrono ai futuri proprietari l'opportunità di modernizzare ulteriormente e personalizzare la casa secondo le proprie esigenze. L'ampia proprietà, con il suo splendido giardino, invita al relax e al gioco. Inoltre, c'è una dependance con garage e una cantina completa con ampio spazio di stoccaggio. L'immobile è attualmente affittato ed è quindi adatto sia come investimento immobiliare che per proprietari che cercano una solida base con potenziale.

Codice oggetto: 25105026 - 21368 Dahlenburg

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25105026 - 21368 Dahlenburg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25105026 - 21368 Dahlenburg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25105026 - 21368 Dahlenburg

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com