

Dannenberg (Elbe) Tramm / Tramm

# Mehrfamilienhaus

Objektnummer: 25239226



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

KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 743,26 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 30 • GRUNDSTÜCK: 2.943 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25239226 - 29451 Dannenberg (Elbe) Tramm / Tramm

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25239226 - 29451 Dannenberg (Elbe) Tramm / Tramm

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25239226                  |
| Wohnfläche   | ca. 743,26 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 30                        |
| Badezimmer   | 12                        |

|            |                                                                           |
|------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis  | 590.000 EUR                                                               |
| Haus       | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Nutzfläche | ca. 743 m <sup>2</sup>                                                    |

Objektnummer: 25239226 - 29451 Dannenberg (Elbe) Tramm / Tramm

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            |
| Energieausweis gültig bis  | 29.05.2035     |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieinformationen        | BEDARF         |
| Endenergiebedarf            | 287.50 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1967           |

Objektnummer: 25239226 - 29451 Dannenberg (Elbe) Tramm / Tramm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239226 - 29451 Dannenberg (Elbe) Tramm / Tramm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239226 - 29451 Dannenberg (Elbe) Tramm / Tramm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239226 - 29451 Dannenberg (Elbe) Tramm / Tramm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239226 - 29451 Dannenberg (Elbe) Tramm / Tramm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239226 - 29451 Dannenberg (Elbe) Tramm / Tramm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239226 - 29451 Dannenberg (Elbe) Tramm / Tramm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239226 - 29451 Dannenberg (Elbe) Tramm / Tramm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239226 - 29451 Dannenberg (Elbe) Tramm / Tramm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239226 - 29451 Dannenberg (Elbe) Tramm / Tramm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239226 - 29451 Dannenberg (Elbe) Tramm / Tramm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239226 - 29451 Dannenberg (Elbe) Tramm / Tramm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239226 - 29451 Dannenberg (Elbe) Tramm / Tramm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239226 - 29451 Dannenberg (Elbe) Tramm / Tramm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239226 - 29451 Dannenberg (Elbe) Tramm / Tramm

## Ein erster Eindruck

Diese Wohnanlage im Wendland hat eine gesamte Wohnfläche von ca. 743 m<sup>2</sup> und eine Nutzfläche von ca. 743 m<sup>2</sup> und ist aufgeteilt in drei Wohnblöcke mit jeweils 4 Wohnungen, also insgesamt 12 Wohnungen, wovon pro Etage immer eine Drei-Zimmer- und eine Zwei-Zimmerwohnung vorhanden ist. Die jeweiligen Abstellräume für die Mietparteien befinden sich in den äußeren Wohnblöcken und die Heizungsanlage im mittleren Wohnblock. In den jeweiligen Abstellräumen befindet sich auch der zur Wohnung gehörende Waschmaschinenanschluss. Die Außenflächen stehen für die Mieter als Spiel- und Ruheflächen zur Verfügung.

Einige Mieter haben sich in Absprache mit dem Vermieter Schuppen und Carports auf dem Grundstück errichtet.

Objektnummer: 25239226 - 29451 Dannenberg (Elbe) Tramm / Tramm

## Ausstattung und Details

Mieteinnahmen 5,20 /m<sup>2</sup>

Erneuerung der Gasheizung im Jahr 2023

Erneuerung von 2 Balkontüren im linken Gebäudeteil.

Baujahr 1967

Fundamente: Betonstreifenfundamente

Mauerwerk: KSV versetzte Bauweise

Decke über KG: Stahlbeton

Geschossdecken: Stahlbeton

Innenwände: KSV 12,5 x 24 cm verputzt

Außenwände: Verblendmauerwerk

Dach: Satteldach mit Hartdeckung Frankfurter Pfanne

Fenster: Iso- Kunststofffenster seit 1994

Türen: Wohnungstüren 1994 durch neue ersetzt

Fußboden: schwimmender Estrich mit PVC- Belag

Warmwasser: zentral über Heizung

Objektnummer: 25239226 - 29451 Dannenberg (Elbe) Tramm / Tramm

## Alles zum Standort

Die Wohnanlage liegt innerhalb des Ortskern von Tramm im Wendland in offener Bauweise im Wohn- und Siedlungsgebiet an einer öffentlichen und voll erschlossenen Straße. Dannenberg ist ca. 4 km entfernt und eine Bushaltestelle ist in 200 m vorhanden. Tramm ist ein eingemeindetes Dorf der Stadt Dannenberg im niedersächsischen Landkreis Lüchow-Dannenberg.

Dannenberg ist die zweitgrößte Stadt des Wendlands im Landkreis Lüchow-Dannenberg im äußersten Osten Niedersachsens und Mitgliedsgemeinde und Sitz der Samtgemeinde Elbtalaue.

Dannenberg hat eine gute Infrastruktur und alle Schulformen sowie Kindergärten sind vorhanden.

Objektnummer: 25239226 - 29451 Dannenberg (Elbe) Tramm / Tramm

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 287.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

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.

Objektnummer: 25239226 - 29451 Dannenberg (Elbe) Tramm / Tramm

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

---

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen

Tel.: +49 581 - 38 96 430 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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