Nahrendorf

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Potenzial und großem Grundstück!

Property ID: 25105011

PURCHASE PRICE: 259.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 223,12 m² • **ROOMS:** 8 • **LAND AREA:** 1.888 m²

Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

At a glance

Property ID	25105011
Living Space	ca. 223,12 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1952
Type of parking	1 x Car port, 2 x Garage

Purchase Price	259.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1980
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 39 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	31.05.2032
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	268.13 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1952

Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

The property

Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

The property

Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

The property

Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

The property

Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

The property

Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

The property

Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

The property

Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

The property

Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

The property

Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

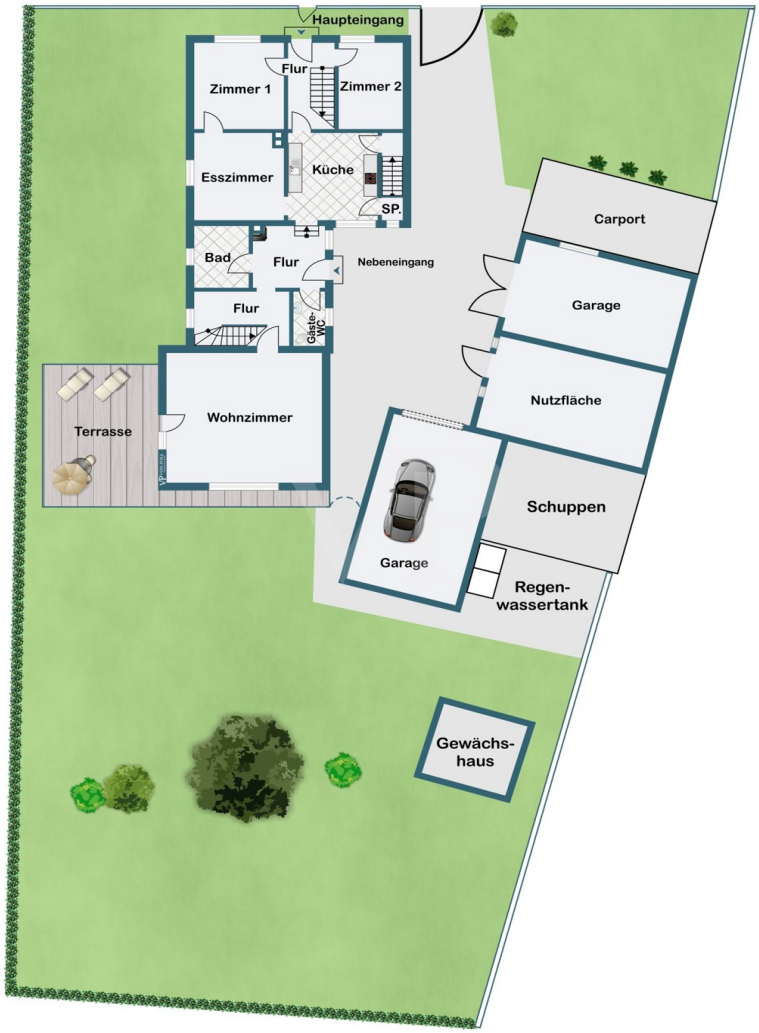
The property

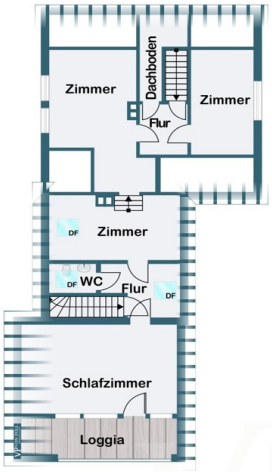
Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

The property

Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason,
we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

A first impression

Dieses großzügige Zweifamilienhaus, ursprünglich 1952 erbaut und 1980 erweitert, bietet mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von ca. 262,62 m² und insgesamt acht Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als zwei separate Wohneinheiten oder als Mehrgenerationenhaus. Das weitläufige Grundstück von ca. 1.888 m² ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber.

Die Immobilie befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet Ihnen somit die ideale Gelegenheit, sie nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Aktuell wird das Haus über eine Ölheizung aus dem Jahr 1980 beheizt, ein Gasanschluss ist jedoch bereits vorhanden. Der Dachboden ist bislang nicht isoliert, sodass hier weiteres Potenzial zur energetischen Optimierung besteht. Die durchdachte Raumaufteilung schafft großzügige Wohnverhältnisse. Neben einem noch nicht ausgestatteten Vollbad, das individuell gestaltet werden kann, stehen zwei Gäste-WCs zur Verfügung. Die vorhandenen Dielen- und Vinylböden sowie die Alu-Iso-Fenster bieten eine solide Grundlage für Modernisierungsmaßnahmen und lassen Ihnen viel Spielraum für Ihre persönlichen Gestaltungsideen.

Raumaufteilung & Ausstattung:
Wohnzimmer mit Zugang zum Garten und Terrasse, Esszimmer, Küche mit Speisekammer, Zugang zum teilunterkellerten Keller, Flur mit Kaminofen, zwei weitere Zimmer (nutzbar als Kinder- oder Arbeitszimmer), Badezimmer (nicht ausgestattet), separates Gäste-WC.

Obergeschoss: Schlafzimmer mit Loggia, drei weitere Zimmer, offener Raum (potenziell als Arbeitsbereich nutzbar), kleines Gäste-WC.

Kellergeschoss: Teilunterkellert.

Nebengebäude: Carport, Garagengebäude mit zwei Abstellräumen, weitere Unterstände für Gartengeräte.

Diese Immobilie ist ideal für Käufer, die ein großzügiges Anwesen mit Entwicklungspotenzial suchen. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Haus nach Ihren Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten. Vereinbaren Sie jetzt eine Besichtigung, um sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten zu überzeugen!

Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

Details of amenities

Flexibel nutzbares Zweifamilienhaus – ideal als Ein- oder Zweifamilienhaus
ca. 223,12 m² Wohnfläche mit 8 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer

Modernisierungsbedarf
Sanitärräume: Zwei Gäste-WC, 1 Vollbad nicht ausgestattet
Wintergarten im Erdgeschoss & Dachterrasse mit Wintergarten im Dachgeschoss
Zusätzliche Heizquelle: Kaminofen
Teilunterkellert mit vielseitigen Nutzräumen: Lager, Vorräte
Großes Grundstück mit ca. 1.888 m²:
- Zier- & Nutzgarten mit Obstbäumen
- Gewächshaus
- Holzunterstände
- Wunderschöner Blick auf die um liegenden Wiesen
Garagengebäude mit zwei Abstellräumen & großem Unterstand
Teilweise Außenrollläden für zusätzlichen Komfort
Heizung: Öl (1980)
Gasanschluss: Vorhanden
Bodenbeläge: Dielenboden, Vinylboden
Fenster: Alu-Iso-Fenster
Internet: Glasfaseranschluss
Dach: Nicht isoliert

Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

All about the location

Nahrendorf, ein charmantes Dorf in der Samtgemeinde Dahlenburg, bietet eine hohe Lebensqualität und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Sportbegeisterte finden hier vielfältige Vereine, und an warmen Tagen lädt das örtliche beheizte Freibad zum Entspannen ein.

Die idyllische Lage am Naturpark Elbufer-Drawehn macht den Ort zu einem Paradies für Naturliebhaber. Weitläufige Wälder und gut ausgeschilderte Wanderwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Ausritten ein. Die abwechslungsreiche Landschaft hält dabei viele beeindruckende Ausblicke und Sehenswürdigkeiten bereit.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, ein Kindergarten sowie alle Schulformen sind vor Ort vorhanden. Die Städte Neu Darchau, Dahlenburg und Bleckede sind schnell erreichbar, und auch der Bahnhof Göhrde, mit seiner historischen Bedeutung als Kaiserbahnhof, ist nicht weit entfernt und bequem mit dem Fahrrad zu erreichen. Die Hansestädte Lüneburg und Hamburg liegen nur eine kurze Autofahrt entfernt. Ein Schulbus steht zu den Unterrichtszeiten zur Verfügung, und ein Rufbus bietet flexible Mobilität darüber hinaus.

Neben Natur und moderner Infrastruktur hat Nahrendorf auch kulturell viel zu bieten. Die St.-Lamberti-Kirche, ein historisches Fachwerkbauwerk aus dem 18. Jahrhundert, prägt das Ortsbild. Veranstaltungen im Schützenhaus im Siek stärken das Gemeinschaftsleben und sorgen für geselliges Beisammensein.

Ein besonderes Highlight für Geschichtsinteressierte sind die beeindruckenden Großsteingräber aus der Jungsteinzeit, die einen Einblick in die lange Besiedlungsgeschichte der Region geben.

Nahrendorf vereint Natur, Tradition und moderne Annehmlichkeiten und bietet sowohl Einheimischen als auch Besuchern eine besondere Lebensqualität inmitten einer wunderschönen Landschaft.

Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.5.2032.
Endenergiebedarf beträgt 268.13 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.
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.

Property ID: 25105011 - 21369 Nahrendorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marco Heilenmann

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com