

## Neuhaus

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Charme, Platz & Energieeffizienz in idyllischer Lage

????????? ??????????: 25105022



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

???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 289,5 m<sup>2</sup> • ??????: 10 • ?????? ????: 2.530 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25105022 - 19273 Neuhaus

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25105022 - 19273 Neuhaus

?? ??? ??????

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| ???????? ?????????   | 25105022            |
| ???????????          | ca. 289,5 m²        |
| ????? ??????         | ????????????? ????? |
| ?????????            | 10                  |
| ????????????? ???    | 6                   |
| ???????????          |                     |
| ???????????          | 2                   |
| ????? ?????????????  | 1890                |
| ?????? ????????????? | 2 x ???????         |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????               | 299.000 EUR                                                                           |
| ??????                      | ?????????????<br>????????????????                                                     |
| ????????????                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????         | 2024                                                                                  |
| ?????????<br>?????????????? | ????????                                                                              |
| ????????                    | ????????, ??????,<br>??????????                                                       |

??????? ???????: 25105022 - 19273 Neuhaus

????????????? ??????????

|                  |             |                    |               |
|------------------|-------------|--------------------|---------------|
| ???? ??????????? | ??????????? | ????????????????   | VERBRAUCH     |
| ?????????????    | 23.04.2034  | ???????????        |               |
| ???????????????? |             | ???????            | 96.00 kWh/m²a |
| ???????          |             | ?????????????      |               |
|                  |             | ?????????????      |               |
|                  |             | ???????????        | C             |
|                  |             | ??????????????     |               |
|                  |             | ???????????        |               |
|                  |             | ????? ???????????? | 1890          |
|                  |             | ????????? ?? ??    |               |
|                  |             | ?????????????      |               |
|                  |             | ????????????????   |               |

???????? ?????????: 25105022 - 19273 Neuhaus

?? ?????????



??????? ???????: 25105022 - 19273 Neuhaus

?? ????????



??????? ?????????: 25105022 - 19273 Neuhaus

?? ????????



??????? ?????????: 25105022 - 19273 Neuhaus

?? ????????



???????? ?????????: 25105022 - 19273 Neuhaus

?? ?????????



???????? ?????????: 25105022 - 19273 Neuhaus

?? ????????



???????? ?????????: 25105022 - 19273 Neuhaus

?? ?????????



???????? ?????????: 25105022 - 19273 Neuhaus

?? ?????????



??????? ???????: 25105022 - 19273 Neuhaus

?? ????????



???????? ?????????: 25105022 - 19273 Neuhaus

?? ?????????



???????? ?????: 25105022 - 19273 Neuhaus

?? ???????



???????? ?????????: 25105022 - 19273 Neuhaus

?? ?????????



???????? ?????????: 25105022 - 19273 Neuhaus

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

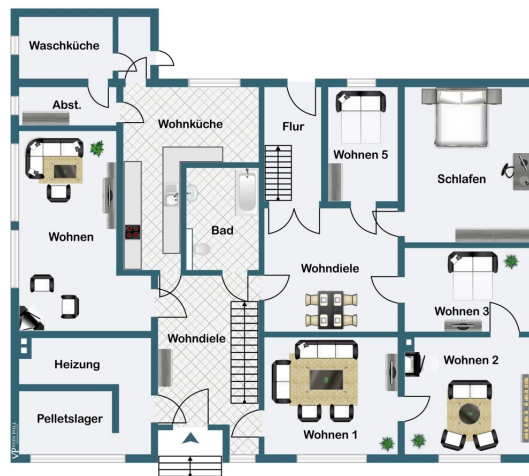


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

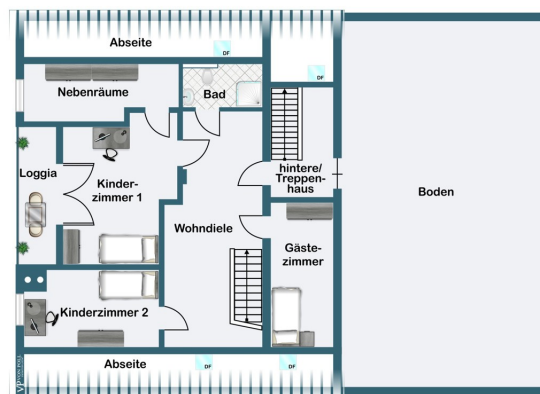
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ?????: 25105022 - 19273 Neuhaus

??????



Erdgeschoss



Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????

??????? ???????: 25105022 - 19273 Neuhaus

## ??? ?????? ?????????

Dieses beeindruckende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1890 vereint historischen Charme mit modernen Akzenten und bietet außergewöhnlich viel Raum für Familie, Hobby und Wohnen auf ca. 290 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auf einem parkähnlichen Grundstück von ca. 2.530 m<sup>2</sup> genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das massiv gebaute Haus wurde in den letzten Jahren bereits in mehreren Bereichen modernisiert – auch energetisch – und überzeugt durch durchdachte Details wie Pelletheizung mit Solarthermie, eine Photovoltaikanlage, teilweise Außenrollläden sowie eine Kombination aus Kamin und Kachelofen, die für behagliches Wohnklima sorgen.

Mit insgesamt 10 Zimmern, darunter 6 Schlafzimmer, 2 Bäder (Vollbad & Duschbad) und einer gemütlichen Wohnküche, eignet sich die Immobilie ideal für große Familien oder Menschen mit Platzbedarf für Beruf und Freizeit.

Ein echtes Highlight ist der 10 x 5 m große Außenpool, der das großzügige Grundstück zusätzlich aufwertet. Zwei Doppelgaragen mit integrierter Werkstatt bieten ausreichend Stauraum und Raum für kreative Projekte oder Sammler.

Ein Haus mit Geschichte, Charakter und zukunftsorientierter Technik – perfekt für Menschen, die großzügiges Wohnen und Energieeffizienz schätzen.

??????? ???????: 25105022 - 19273 Neuhaus

??????????????? ??? ????????

- ca. 290 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 2.530 m<sup>2</sup> Grundstück
- 10 Zimmer, davon 6 Schlafzimmer
- 2 moderne Bäder (Vollbad & Duschbad)
- Einbauküche
- Kamin & Kachelofen
- Pelletheizung mit Solarthermie
- Photovoltaikanlage
- Teilweise Außenrollläden
- Terrasse und Loggia
- 2 Doppelgaragen mit Werkstatt
- Außenpool (10 x 5 m)
- teils modernisiert

??????? ???????: 25105022 - 19273 Neuhaus

??? ??? ??? ??????????

Neuhaus (Elbe) liegt im niedersächsischen Landkreis Lüneburg. Die Gemeinde befindet sich in direkter Nähe zur Elbe, eingebettet in eine reizvolle Fluss- und Auenlandschaft, die besonders durch ihre Ursprünglichkeit und Ruhe besticht. Die Region ist Teil des Biosphärenreservats „Niedersächsische Elbtalaue“, was ihr eine besondere naturräumliche und ökologische Bedeutung verleiht.

Trotz der idyllischen, naturnahen Lage ist Neuhaus verkehrstechnisch gut angebunden. Über die B195 besteht eine direkte Verbindung nach Boizenburg, Lüneburg sowie Dömitz. Die Stadt Lüneburg, mit ihrem vielfältigen Kultur-, Bildungs- und Einkaufsangebot, ist in etwa 35–40 Fahrminuten erreichbar. Die Elbfähre bei Bleckede stellt zudem eine schnelle Verbindung auf die gegenüberliegende Elbseite und damit nach Niedersachsen her.

Neuhaus verfügt über eine gute Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Betrieben, einer Grundschule, Kindergarten sowie ärztlicher Grundversorgung. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Städten, insbesondere in Lüneburg und Hitzacker.

Für Naturfreunde, Ruhesuchende und Familien ist Neuhaus ein attraktiver Wohnort mit hoher Lebensqualität. Die direkte Nähe zur Elbe, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie Wassersportmöglichkeiten machen die Umgebung besonders für Freizeit- und Outdoor-Aktivitäten reizvoll.

??????? ?????????: 25105022 - 19273 Neuhaus

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 96.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

????????? ??????????: 25105022 - 19273 Neuhaus

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

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

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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