

**Dahlenburg**

## Mucho espacio para la familia y las ideas: casa adosada con gran parcela.

*Número de propiedad: 25105026*



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

**PRECIO DE COMPRA: 168.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 105,36 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.598 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25105026 - 21368 Dahlenburg**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25105026                                       |
| Superficie habitable | ca. 105,36 m <sup>2</sup>                      |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 6                                              |
| Dormitorios          | 4                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1954                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 168.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casas bifamiliares                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2000                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Cocina empotrada                                                          |

Número de propiedad: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Aceite     | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 05.11.2035 | Demanda de energía final                            | 394.99 kWh/m²a         |
| Fuente de energía                   | Aceite     | Clase de eficiencia energética                      | H                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1954                   |



Número de propiedad: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## La propiedad





Número de propiedad: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## La propiedad





Número de propiedad: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## La propiedad





Número de propiedad: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25105026 - 21368 Dahlenburg

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®



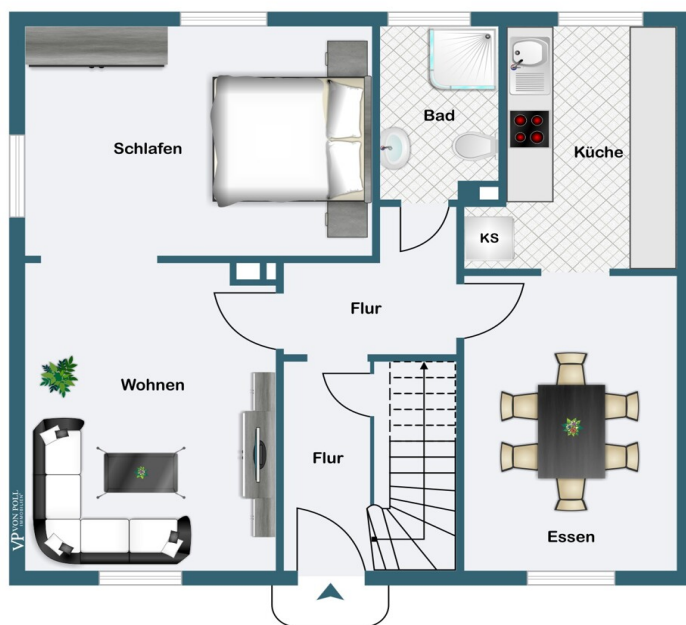
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

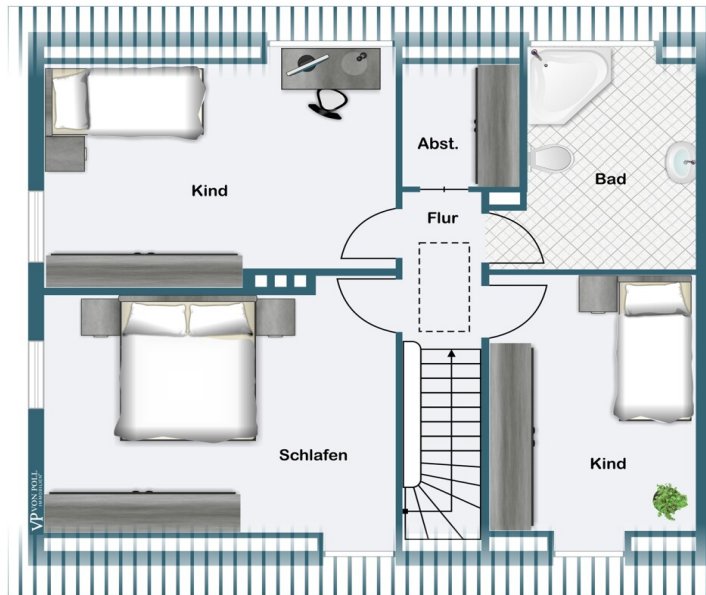


Número de propiedad: 25105026 - 21368 Dahlenburg

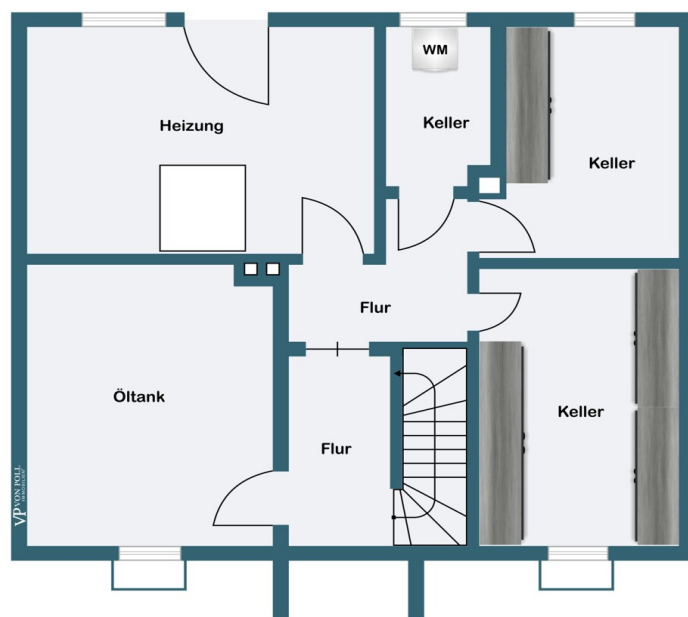
## Planos de planta



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



**Número de propiedad: 25105026 - 21368 Dahlenburg**

## Una primera impresión

Esta casa adosada de sólida construcción, con aproximadamente 105 m<sup>2</sup> de superficie habitable, ofrece amplio espacio para toda la familia. La casa cuenta con un total de seis habitaciones, incluyendo cuatro dormitorios/cuartos infantiles, un baño con bañera, un aseo con ducha y una cocina equipada en perfecto estado. En los últimos años se han llevado a cabo diversas reformas, incluyendo baños, cocina, ventanas y sistemas eléctricos y de fontanería actualizados. También dispone de conexión de fibra óptica. Sin embargo, algunas zonas aún requieren mejoras técnicas y de eficiencia energética: el sistema de calefacción, el tejado y el aislamiento ofrecen a los futuros propietarios la oportunidad de modernizar y personalizar la casa según sus propias especificaciones. La espaciosa propiedad, con su hermoso jardín, invita al relax y al juego. Además, dispone de una dependencia con garaje y un sótano completo con amplio espacio de almacenamiento. La propiedad está actualmente alquilada, por lo que es ideal tanto como inversión inmobiliaria como para propietarios que buscan una base sólida con potencial.

**Número de propiedad: 25105026 - 21368 Dahlenburg**

## **Detalles de los servicios**

**Massiv gebaute Doppelhaushälfte mit ca. 105 m<sup>2</sup> 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**

**Número de propiedad: 25105026 - 21368 Dahlenburg**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25105026 - 21368 Dahlenburg**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 394.99 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.



**Número de propiedad: 25105026 - 21368 Dahlenburg**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Marco Heilenmann**

---

**Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg**

**Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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