Drage

Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Elbblick und vermieteter Einliegerwohnung

CODICE OGGETTO: 25105010

PREZZO D'ACQUISTO: 340.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 237,52 m^2 • **VANI:** 9 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 690 m^2

CODICE OGGETTO: 25105010 - 21423 Drage

- 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: 25105010 - 21423 Drage

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25105010
Superficie netta	ca. 237,52 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1928
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	340.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25105010 - 21423 Drage

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.05.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	325.13 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1928

CODICE OGGETTO: 25105010 - 21423 Drage

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25105010 - 21423 Drage

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25105010 - 21423 Drage

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25105010 - 21423 Drage

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25105010 - 21423 Drage

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25105010 - 21423 Drage

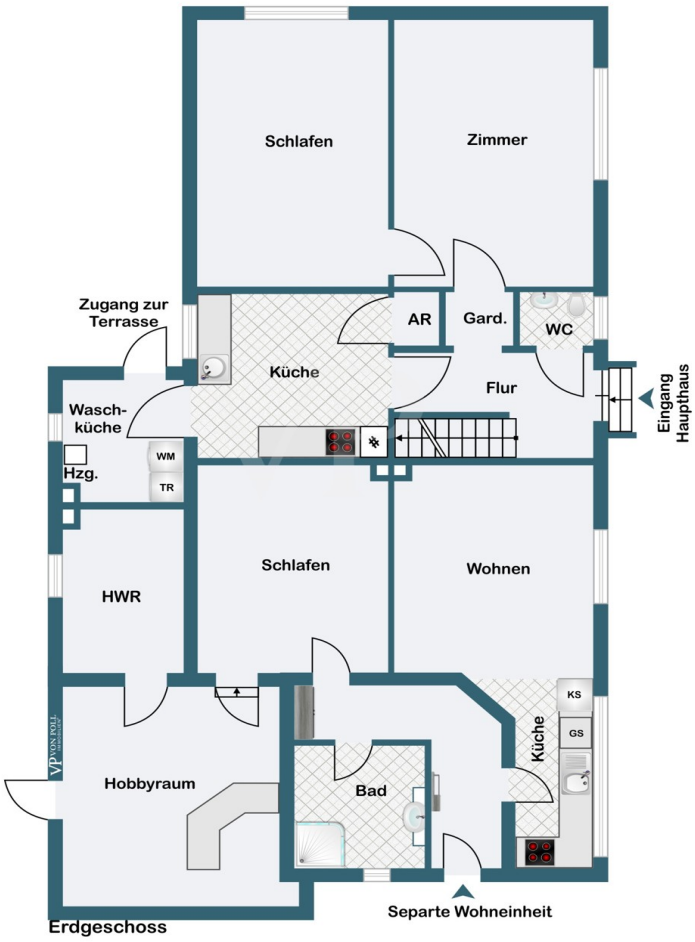
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25105010 - 21423 Drage

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25105010 - 21423 Drage

Planimetrie



Obergeschoss

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: 25105010 - 21423 Drage

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit viel Potenzial, separater vermieteter Wohneinheit und traumhaftem Elbblick.

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1928, das zusätzlich über eine separate Wohneinheit verfügt (aktuell vermietet, Mietvertrag gekündigt zum 01.07.2025), mag auf den ersten Blick unscheinbar wirken, doch es bietet eine außergewöhnliche Grundlage, um individuelle Wohnträume zu verwirklichen. Auf insgesamt neun Räumen, darunter vier Schlafzimmer und zwei Bäder, eröffnet sich Ihnen ein vielseitiges Raumangebot – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Beheizt wird das Haus über eine zentrale Gasheizung mit einem Viessmann Vitodens 200 Gaskessel (Baujahr 2003). Ein praktischer Hauswirtschaftsraum erleichtert die Abläufe im Alltag.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die Ihnen einen spektakulären Panoramablick auf die Elbe und die umliegende Natur schenkt – ein Ort, an dem man den Alltag hinter sich lassen und unvergessliche Sonnenuntergänge genießen kann. Die Terrasse ist bequem vom Obergeschoss aus zugänglich und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Die Immobilie ist renovierungsbedürftig und bietet viel Raum für Kreativität und eigene Gestaltungsideen. Ob als klassisches Einfamilienhaus oder mit separater Einliegerwohnung – hier können Sie Ihr persönliches Wohnkonzept verwirklichen.

Die separate Wohneinheit erwirtschaftet aktuell monatlich 560 € warm und verfügt über eine eigene Einbauküche sowie ein Duschbad. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir auf Wunsch des Mieters keine Fotos dieser Einheit bereitstellen können. Weitere Informationen geben wir Ihnen gerne bei einer Besichtigung.

Ein weiteres Plus ist das vorhandene Nebengebäude, das allerdings stark sanierungsbedürftig ist und sich eher für einen Abriss anbietet – hier können Sie neue Ideen verwirklichen und zusätzlichen Platz schaffen.

Abgerundet wird das Anwesen durch einen wunderschönen Garten mit altem Baumbestand, der bereits jetzt viel Charme versprüht, gleichzeitig aber auch Raum für Ihre persönlichen Vorstellungen und Gartenträume bietet. Ob Spielwiese, Gemüsegarten

oder blühendes Paradies – hier können Sie Ihre eigene grüne Oase gestalten.

Dieses Haus ist eine Einladung an alle, die das Besondere suchen und sich nicht scheuen, mit Liebe und Kreativität ein einzigartiges Zuhause zu schaffen – in herrlicher Lage mit unvergleichlichem Elbblick.

CODICE OGGETTO: 25105010 - 21423 Drage

Dettagli dei servizi

Haupthaus
- Einbauküche
- Haushaltswirtschaftsraum ausgestattet mit Gasheizung Viessmann Vitodens 200 (Baujahr 10/2003)
- Außenjalousien
- Holzfenster mit Doppelverglasung
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Separate Wohneinheit:
(derzeit fest vermietet – zum 01.07.2025 gekündigt) – monatliche Mieteinnahmen: 560 € warm)
- Einbauküche mit Geschirrspüler
- Badezimmer mit Dusche
- Hobbyraum mit Theke und Barhockern

Die Immobilie wurde 1966 durch einen Anbau erweitert, 1979 folgte ein weiterer Anbau.

CODICE OGGETTO: 25105010 - 21423 Drage

Tutto sulla posizione

Drage – Leben an der Elbe

Drage ist eine wachsende Gemeinde im Landkreis Harburg (Niedersachsen) und gehört zur Samtgemeinde Elbmarsch. Mit ihrer idyllischen Lage an der Oberelbe, guter Infrastruktur und schneller Anbindung nach Hamburg zählt sie zu den begehrtesten Wohnlagen im Osten der Metropolregion.

Familien & Bildung:
Ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich direkt im Ort. Weiterführende Schulen sind in Marschacht und Winsen (Luhe) gut erreichbar.

Freizeit & Erholung:
Highlights sind der Stover Strand, ein beliebter Campingplatz, Sportanlagen mit beheiztem Freibad, Sporthalle, Reithalle und Jachthafen.

Verkehr & Anbindung:
Drage liegt verkehrsgünstig im Dreieck Geesthacht–Lüneburg–Winsen (Luhe). Hamburg ist über die A25 oder per Eilbus mit S-Bahn-Anschluss gut erreichbar.

Infrastruktur & Wirtschaft:
Die Grundversorgung ist durch Ärzte, Apotheken, Banken und Geschäfte gesichert. Ein Wochenmarkt und Gewerbegebiete stärken die lokale Wirtschaft.

Drage verbindet naturnahes Wohnen mit starker Infrastruktur und idealen Bedingungen für Familien, Pendler und Erholungssuchende.

CODICE OGGETTO: 25105010 - 21423 Drage

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 325.13 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.
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: 25105010 - 21423 Drage

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