

Neuhaus / Darchau

Rückzugsort im Grünen – Gepflegtes Zuhause mit Weitblick & Naturanschluss

CODICE OGGETTO: 25105021



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 245.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.132 m²

CODICE OGGETTO: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

- 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: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25105021
Superficie netta	ca. 120 m ²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	245.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	ELECTRICITY	Consumo finale di energia	80.66 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.07.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

CODICE OGGETTO: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

La proprietà

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.

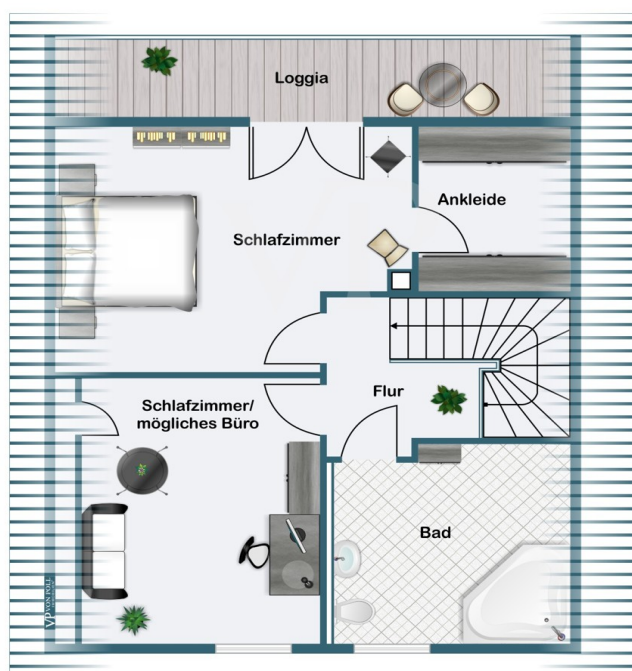
www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

Planimetrie







Dachgeschoss



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: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

Una prima impressione

Dieses charmante Einfamilienhaus, erbaut in den Jahren 1999/2000, befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage und überzeugt mit einem ca. 2.135 m² großen, liebevoll angelegten Grundstück mit parkähnlichem Charakter. Das Anwesen bietet ein attraktives Wohnumfeld für Paare, Selbstständige, kleine Familien oder Ruhesuchende – sowohl als Hauptwohnsitz als auch als stilvolles Feriendomizil. Eine rund 70 Meter lange, baumbestandene Zufahrt führt zu dem ansprechend gestalteten Wohnhaus mit großzügigem Vorplatz und einem Doppelcarport. Das Grundstück ist auf drei Seiten eingezäunt und grenzt auf der vierten Seite an einen kleinen Wasserlauf. Von Haus und Garten aus eröffnet sich ein weiter, unverbaubarer Blick über angrenzende Felder – ein echtes Refugium für Naturliebhaber.

Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet und verfügt über eine klassische Klinkerfassade sowie ein regionaltypisches Krüppelwalmdach in naturroter Eindeckung. Die Architektur erinnert an ein traditionelles Landhaus und fügt sich harmonisch in die ländliche Umgebung ein.

Die Wohnfläche von ca. 120?m² verteilt sich auf zwei Etagen mit insgesamt vier Zimmern. Das Erdgeschoss überzeugt durch ein helles, offen gestaltetes Wohnzimmer mit raumhoher Fensterfront und Kaminofen – ein Ort der Behaglichkeit mit Blick ins Grüne. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen einladenden Eingangsbereich, ein Gäste-Duschbad mit WC, eine separate Küche sowie einen Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zu einem ca. 20?m² großen Nebengebäude. Dieses bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Gästezimmer mit Waschgelegenheit, Homeoffice oder Werkstatt. Ein Starkstromanschluss ist vorhanden, ebenso wie die technischen Einrichtungen für Heizung, Wasserversorgung und eine biologische Kläranlage. Für die Gartenbewässerung stehen zwei Tiefbrunnen zur Verfügung.

Die Ausstattung ist gepflegt und funktional: Im Erdgeschoss wurden hochwertige, zeitlose italienische Fliesen verlegt, das Obergeschoss ist mit Laminat ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine elektrische Fußbodenheizung mit individueller Raumsteuerung – klimafreundlich betrieben mit 100?% Ökostrom.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne und WC, ein begehrter Kleiderschrank sowie eine großzügige, überdachte Loggia in Giebelbreite mit Ausrichtung zur Sonnenseite – der perfekte Ort für entspannte Stunden mit beeindruckendem Weitblick bis hin zum Elbdeich. Das Haus ist ab dem 1. November

2025 bezugsfrei. Eine möblierte oder teilmöblierte Übernahme kann nach Absprache erfolgen.

CODICE OGGETTO: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

Dettagli dei servizi

Grundstück & Außenbereich:

- Ca. 2.135?m² großes, parkähnlich angelegtes Grundstück
- Dreiseitig eingezäunt, vierte Seite mit Wassergraben
- Ca. 70?m lange, baumbestandene Zufahrt
- Doppelcarport (ca. 30,5?m²) + Stellplatz für 3–4 Fahrzeuge
- Zwei Terrassen: überdacht (ca. 24?m²) und offen (ca. 28?m²) mit weitem Ausblick über Felder bis zum Elbdeich

Bauweise & Gebäudestruktur:

- Massivbau mit klassischer Klinkerfassade
- Krüppelwalmdach in regionaltypischem Naturrot
- Wohnfläche: ca. 120?m², verteilt auf 4 Zimmer
- Ca. 20?m² großes Nebengebäude (als Gästezimmer, Büro oder Werkstatt nutzbar)

Technik & Versorgung:

- Elektrische Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Betrieb mit 100?% Ökostrom
- Biologische Kleinkläranlage
- Zwei eigene Tiefbrunnen mit Hauswasserwerk zur Gartenbewässerung
- Starkstromanschluss vorhanden

Innenausstattung:

- Bodenbeläge: Italienische Fliesen, Laminat
- Wohnzimmer: Mit Kaminofen und raumhoher Fensterfront zur Gartenseite, sorgt für maximale Lichtausbeute und Ausblick
- Küche: Maßgefertigte Einbauküche mit Siemens-Elektrogeräten (u.?a. integrierter Geschirrspüler und Kühlschrank)
- Erdgeschoss: Gäste-Duschbad mit wandhängendem WC, Waschbecken und Glasduschabtrennung
- Obergeschoss: Separater Ankleidebereich mit begehbarem Kleiderschrank
- Badezimmer (OG): Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und WC
- Balkon: Überdacht, in voller Giebelbreite, mit unverbaubarem Fernblick bis zum Elbdeich
- Ein DSL-Anschluss ist im Haus vorhanden. Ein Glasfaseranschluss steht im Ort bereits zur Verfügung und kann bei Bedarf an das Haus angeschlossen werden.

CODICE OGGETTO: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

Tutto sulla posizione

Dieses Einfamilienhaus befindet sich im Ortsteil Darchau der Gemeinde Amt Neuhaus, im niedersächsischen Landkreis Lüneburg. Es liegt am ruhigen Ortsrand, nur etwa 300 Meter von der Elbe entfernt, und ist idyllisch eingebettet in die unberührte Natur des UNESCO-geschützten Biosphärenreservats Niedersächsische Elbtal. Die Umgebung bietet nicht nur Ruhe und landschaftliche Schönheit, sondern auch vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Hier treffen sich nationale und regionale Radwanderwege, die zu ausgedehnten Radtouren einladen. Für Golfer sind vier Golfplätze innerhalb von 30–45 Minuten Fahrzeit erreichbar. Darüber hinaus gibt es hervorragende Bedingungen zum Wandern, Schwimmen, Kanufahren und Angeln. Naturfreunde und Hobbyastronomen finden in der Region ein echtes Paradies: Ornithologen schätzen die vielfältige Vogelwelt, und der geringe Grad an Lichtverschmutzung bietet ideale Voraussetzungen für die Beobachtung des Sternenhimmels.

Die Gemeinde Amt Neuhaus zählt rund 4.800 Einwohner und liegt im östlichsten Teil Niedersachsens. Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung gut:

Lüneburg liegt etwa 53 Kilometer entfernt und ist in rund 55 Minuten zu erreichen. Hamburg befindet sich rund 81 Kilometer entfernt, mit einer Fahrzeit von etwa 1 Stunde und 15 Minuten. Nach Schwerin gelangt man in ungefähr 45 Minuten.

Die Fähre Darchau–Neu Darchau verbindet zuverlässig das westliche Elbufer und verbessert so die regionale Erreichbarkeit – die Elbfähren-Jahreskarten lassen sich dabei ganz einfach online kaufen.

Dieses Haus ist die perfekte Wahl für Menschen, die Naturverbundenheit, Ruhe und gleichzeitig eine gute Anbindung an die Stadt suchen – ein echter Rückzugsort mit hohem Lebens- und Erholungswert.

CODICE OGGETTO: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 80.66 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.
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.

CODICE OGGETTO: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

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