Neuhaus

Großzügiges Einfamilienhaus mit Charme, Platz & Energieeffizienz in idyllischer Lage

Property ID: 25105022

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 289,5 m² • **ROOMS:** 10 • **LAND AREA:** 2.530 m²

Property ID: 25105022 - 19273 Neuhaus

- 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: 25105022 - 19273 Neuhaus

At a glance

Property ID	25105022
Living Space	ca. 289,5 m²
Roof Type	Hipped roof
Rooms	10
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1890
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	299.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Swimming pool, Fireplace, Balcony

Property ID: 25105022 - 19273 Neuhaus

Energy Data

Energy Source	Pellet
Energy certificate valid until	23.04.2034

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	96.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1890

Property ID: 25105022 - 19273 Neuhaus

The property

Property ID: 25105022 - 19273 Neuhaus

The property

Property ID: 25105022 - 19273 Neuhaus

The property

Property ID: 25105022 - 19273 Neuhaus

The property

Property ID: 25105022 - 19273 Neuhaus

The property

Property ID: 25105022 - 19273 Neuhaus

The property

Property ID: 25105022 - 19273 Neuhaus

The property

Property ID: 25105022 - 19273 Neuhaus

The property

Property ID: 25105022 - 19273 Neuhaus

The property

Property ID: 25105022 - 19273 Neuhaus

The property

Property ID: 25105022 - 19273 Neuhaus

The property

Property ID: 25105022 - 19273 Neuhaus

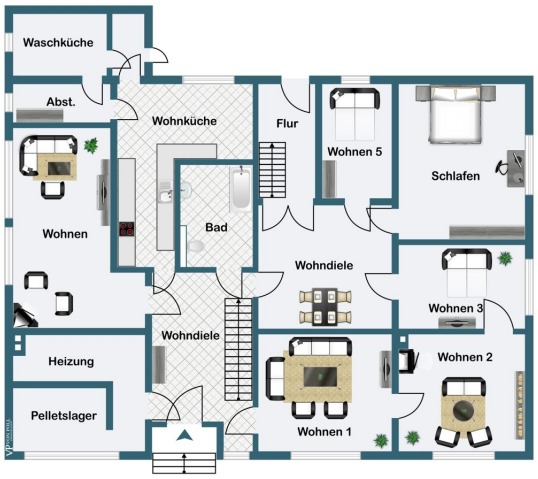
The property

Property ID: 25105022 - 19273 Neuhaus

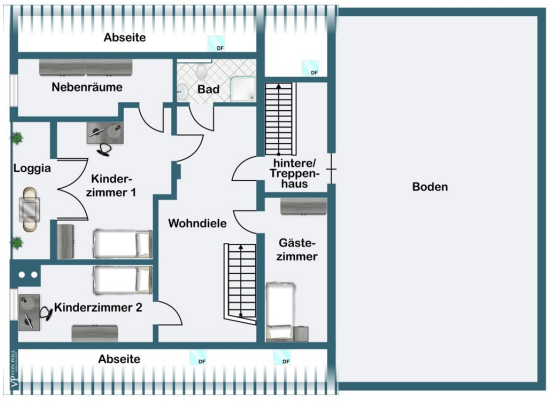
The property

Property ID: 25105022 - 19273 Neuhaus

Floor plans



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 25105022 - 19273 Neuhaus

A first impression

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 m² Wohnfläche. Auf einem parkähnlichen Grundstück von ca. 2.530 m² 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.

Property ID: 25105022 - 19273 Neuhaus

Details of amenities

- ca. 290 m² Wohnfläche
- ca. 2.530 m² 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

Property ID: 25105022 - 19273 Neuhaus

All about the location

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.

Property ID: 25105022 - 19273 Neuhaus

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.4.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 96.00 kwh/(m²*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 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: 25105022 - 19273 Neuhaus

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