

Neuhaus / Darchau

# Rückzugsort im Grünen – Gepflegtes Zuhause mit Weitblick & Naturanschluss

Número da propriedade: 25105021



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

PREÇO DE COMPRA: 245.000 EUR • ÁREA: ca. 120 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 2.132 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

## Numa vista geral

Número da propriedade	25105021	Preço de compra	245.000 EUR
Área	ca. 120 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quatro abas	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1999		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	ELECTRICITY	Consumo final de energia	80.66 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	07.07.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1999

Número da propriedade: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

## O imóvel



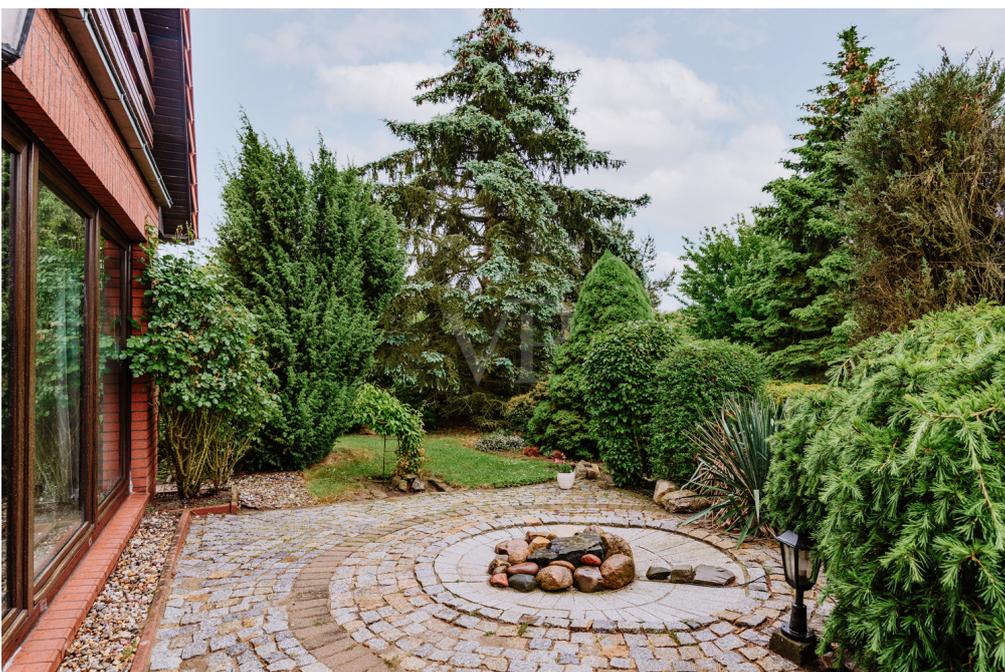
Número da propriedade: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

## O imóvel



Número da propriedade: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

## O imóvel



Número da propriedade: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

## O imóvel



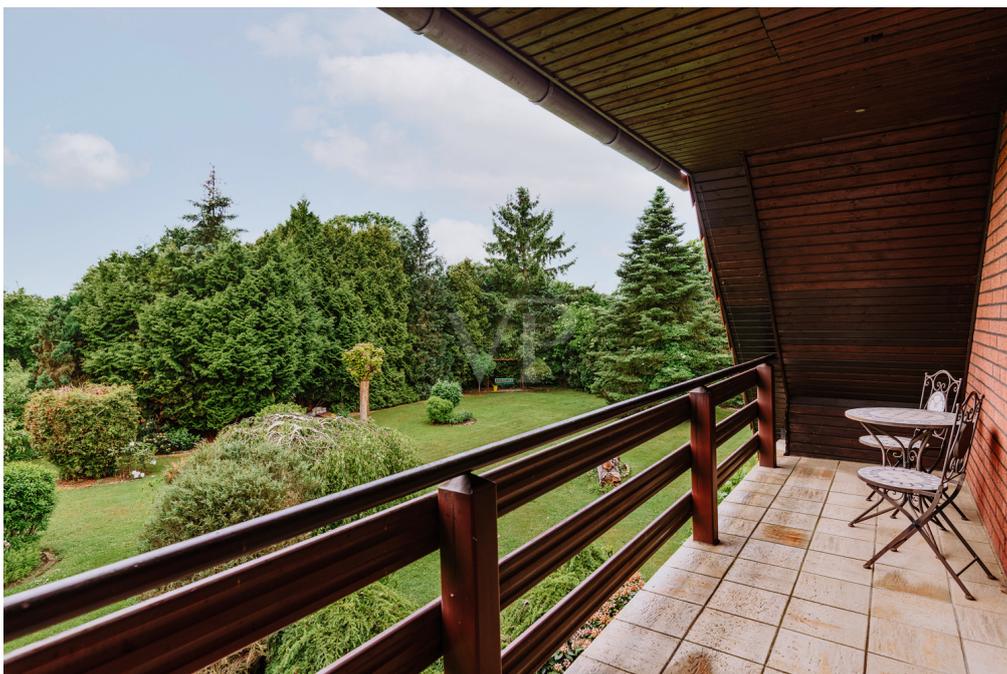
Número da propriedade: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

## O imóvel



Número da propriedade: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

## O imóvel



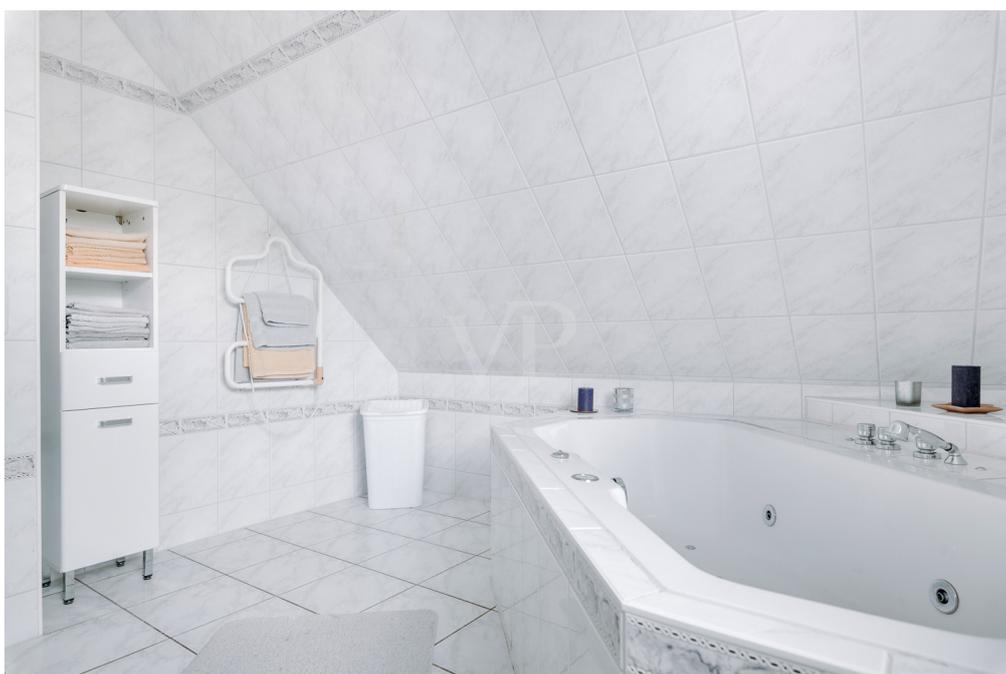
Número da propriedade: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

## O imóvel



Número da propriedade: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

## O imóvel



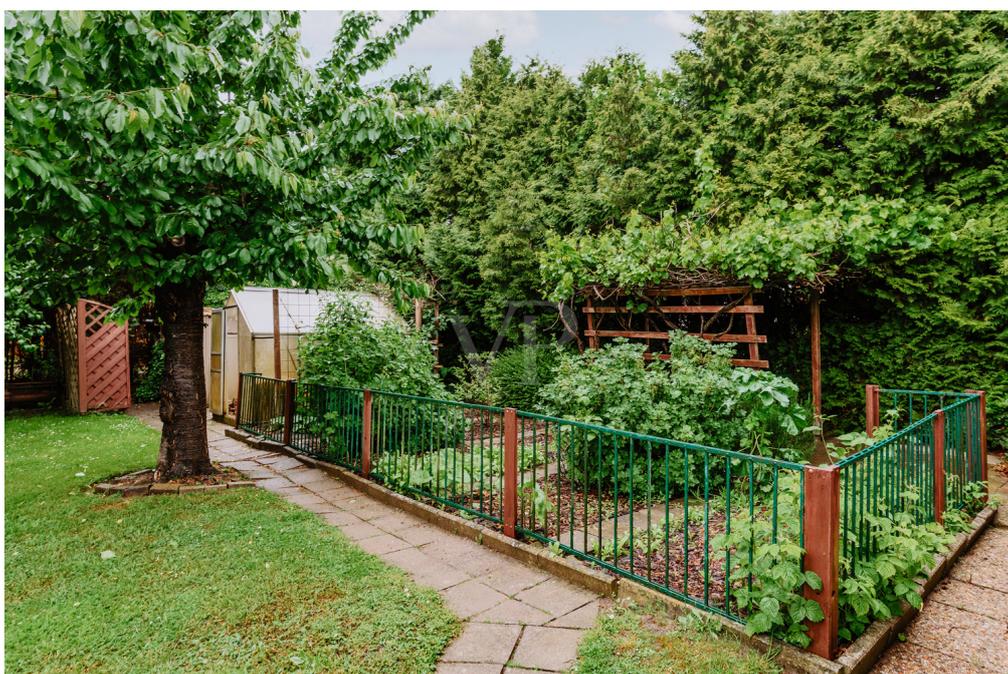
Número da propriedade: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

## O imóvel



Número da propriedade: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

## O imóvel



Número da propriedade: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

## O imóvel



Número da propriedade: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

## O imóvel



Número da propriedade: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

## O imóvel



Número da propriedade: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

## O imóvel



Número da propriedade: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

## O imóvel

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.

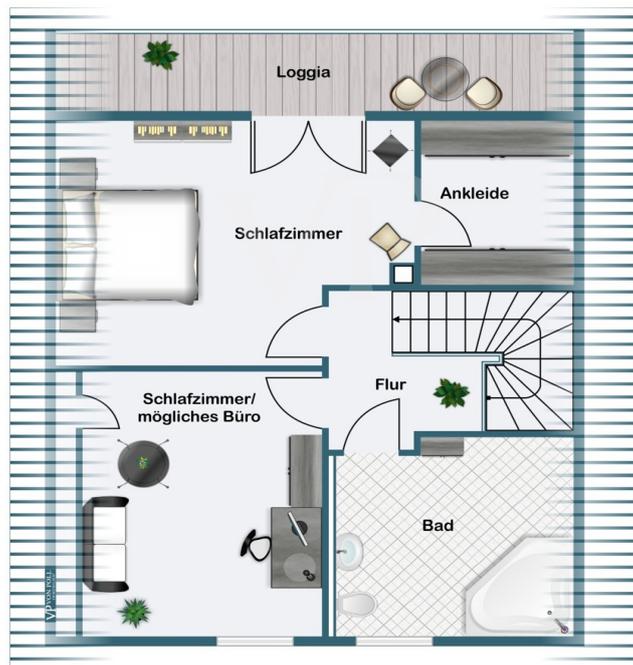
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

## Plantas dos pisos







Dachgeschoss



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

## Uma primeira impressão

Dieses charmante Einfamilienhaus, erbaut in den Jahren 1999/2000, befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage und überzeugt mit einem ca. 2.135 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

## Detalhes do equipamento

### Grundstück & Außenbereich:

- Ca. 2.135?m<sup>2</sup> großes, parkähnlich angelegtes Grundstück
- Dreiseitig eingezäunt, vierte Seite mit Wassergraben
- Ca. 70?m lange, baumbestandene Zufahrt
- Doppelcarport (ca. 30,5?m<sup>2</sup>) + Stellplatz für 3–4 Fahrzeuge
- Zwei Terrassen: überdacht (ca. 24?m<sup>2</sup>) und offen (ca. 28?m<sup>2</sup>) mit weitem Ausblick über Felder bis zum Elbdeich

### Bauweise & Gebäudestruktur:

- Massivbau mit klassischer Klinkerfassade
- Krüppelwalmdach in regionaltypischem Naturrot
- Wohnfläche: ca. 120?m<sup>2</sup>, verteilt auf 4 Zimmer
- Ca. 20?m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

## Tudo sobre a localização

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 Elbtalaue. 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.

Número da propriedade: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 80.66 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Número da propriedade: 25105021 - 19273 Neuhaus / Darchau

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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