

Kurzbeschreibung

Verkehrswert

Wertermittlungstichtag

rd. 332.000,00 €

08. Oktober 2025

Grundstück m. Wohn-/Dreifamilienhaus, Nebengebäude u. Reihengarage bebaut, Grünland

Gebäude	Baujahr, Modernisierung	Grundbuch Nahrendorf	Gemarkung Pommoissel, Flur 8
Wohnhaus	ca. 1970 ab 1985	Blatt 284 lfd. Nr. 7	Flurstück 260/46 ca. 2.069 m²
Nebengebäude	ca. 1910 ab 1975		
Reihengarage	ca. 1970		Flurstück 315/47 ca. 8.590 m²
Postalische Adresse	Lage	Landkreis Lüneburg, Samtgemeinde Dahlenburg, Gemeinde Nahrendorf, OT Pommoissel, Grundstück liegt am nordwestlichen Dorfrand; Kreisstraßen (K) 6 u. 15, Landesstraßen (L) 222 u. 231 u. Bundesstraße (B) 216 in der Nähe, Autobahn (A) 39 u. Bahnhof in Lüneburg; Bus nach Dahlenburg u. Lüneburg, Haltestelle am Grundstück, Einkauf, Kita, Schulen in Dahlenburg; Gymnasien, Uni u. Krankenhaus in Lüneburg	
21369 Nahrendorf	Infrastruktur		
OT Pommoissel			
Göhrder Bahnhofstraße 33			

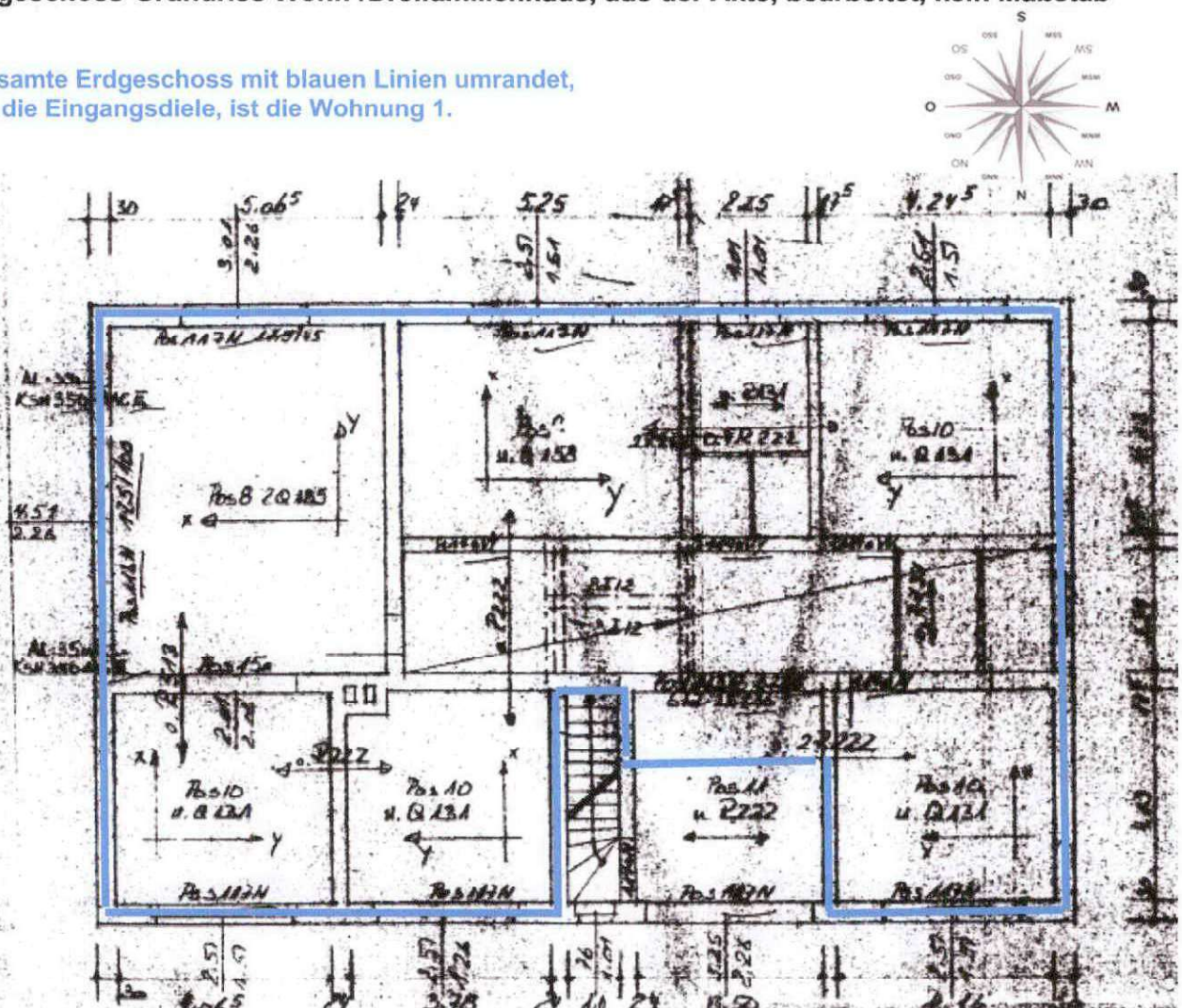


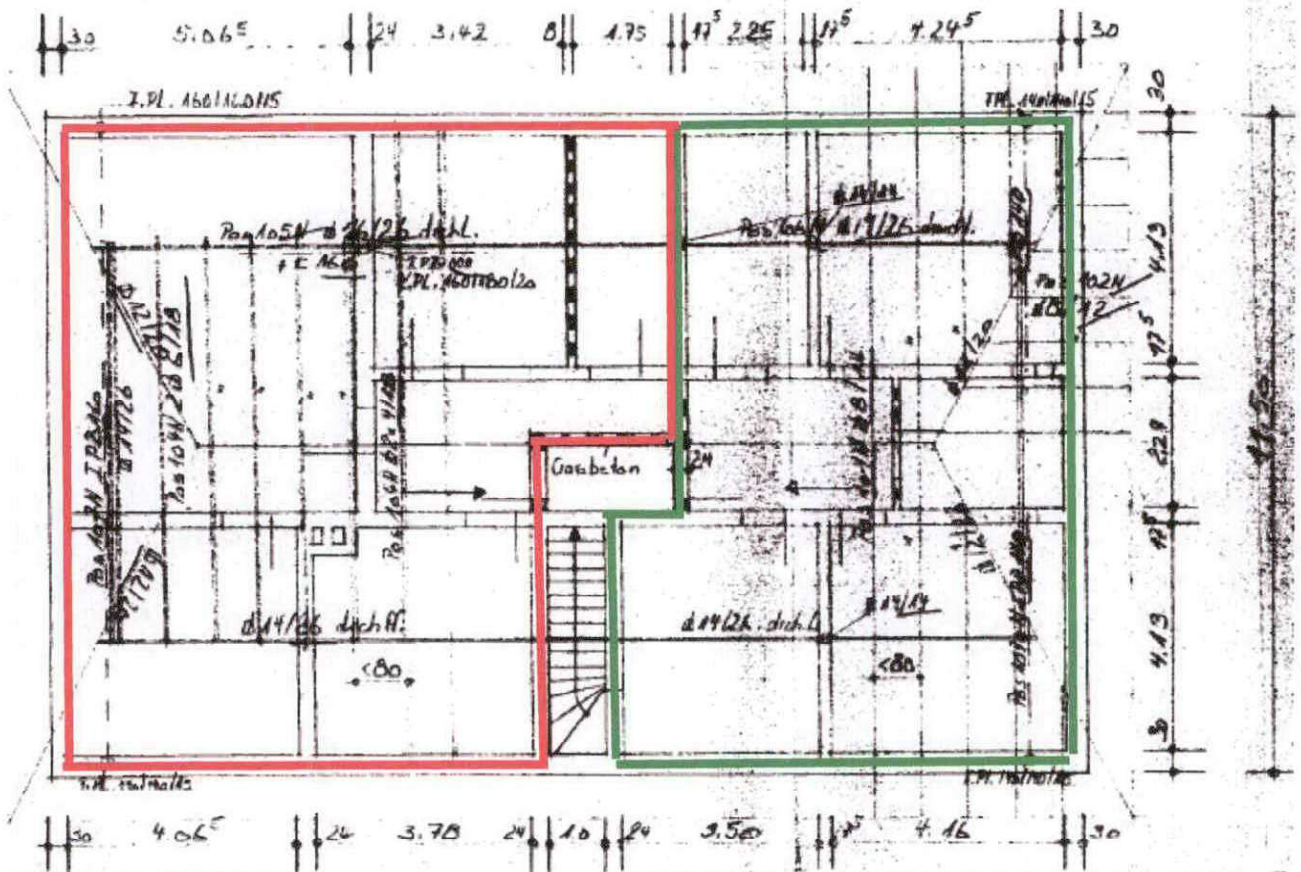
Bebauung/Nutzung in der Nachbarschaft	offene Bauweise, 1- bis 1 ½- geschossige Bebauung m. Wohn- u. Nebengebäuden, west- u. südlich Grundstück Flächen der Landwirtschaft
Grenzbebauung, Überbau	keine Grenzbebauungen u. Überbauten
Besonderheiten	Grundstück besteht aus den Flurstücken 260/46 u. 315/47, Flurstück 315/47 liegt überwiegend im Außenbereich u. ist überwiegend Grünland
Nutzung	Wohngrundstück, Wohnhaus m. 3 Wohnungen, Nebengebäude zum Teil ausgebaut
Gebäude	1-geschossiger Massivbau, Dachgeschoss u. Spitzboden ausgebaut, Kellergeschoss; kein Gebäudesockel ausgeprägt; Kelleraußentreppe; Klinkersichtmauerwerk, Massivdecken u. Holzbalkendecke; isolierverglaste Holzfenster, Holzhaustür m. Glasfüllung, Walmdach m. 2 großen Gauben u. m. Dachsteinen anthrazit, gedeckt
Nebengebäude	ehemaliger kleiner Schweinestall, Massivbau, verputzt, westlicher Gebäudeteil wohnwirtschaftlich ausgebaut, isolierverglaste Holzfenster, Holzbalkendecke, Satteldach m. Dachsteinen anthrazit gedeckt, großer Kaminschornstein (Klinkermauerwerk) angebaut
Reihengarage	Massivbau m. 4 Garagen, Außenwände Klinkersichtmauerwerk, einige einfach verglaste Fenster, mechanische Blechschwingtore, Stellflächen betoniert, Stromanschluss, flach geneigtes Pultdach m. Rauspundbrettern u. Dachpappe gedeckt
Heizung, Warmwasserbereitung	Ölzentralheizung, Heizungskessel u. 4 x 2.000 l Stahltanks im KG, Stahlradiatoren m. Thermostatventilen, 2 Warmluftkachelöfen u. Kamin für feste Brennstoffe; Warmwasserbereitung zentral über Heizungs- u. Solarthermieranlage m. Warmwasserspeicher

Allgemeinbeurteilung	Wohn-/Dreifamilienhaus	noch befriedigender baulicher Zustand, erheblicher Instandhaltungsstau, keine größeren Schäden, geringfügig partiell modernisiert, energetische Bilanz nicht mehr zeitgemäß
Nebengebäude		baulicher Zustand mangelhaft, erheblicher Instandhaltungsstau, wohnwirtschaftlich ausgebauter Gebäudeteil im bestehenden Zustand nicht nutzbar, Bad/WC entkernt
Reihengarage		baulicher Zustand mangelhaft, erheblicher Instandhaltungsstau
Wohn-/Nutzfläche (Ca.-Maße)	Wohn-/Dreifamilienhaus	insgesamt 386,50 m ² ; EG Wohnung 167,50 m ² 5 Wohnräume, Küche, Bad/WC, Duschbad/WC, Flur, Eingangsdiele; DG östliche Wohnung 86,50 m ² 3 Wohnräume, Küche, Bad/WC, Flur; westliche Wohnung 132,50 m ² einschließlich 67 m ² im Spitzboden 3 Wohnräume, Küche, Bad/WC, Flur u. Atelierraum im ausgebauten Spitzboden; Kellergeschoss 165,50 m ²
Nebengebäude		60 m ² wohnwirtschaftlich ausgebauter Gebäudeteil, 2 Freizeit-/Hobbyräume, Flur, Bad/WC, Abstellräume
Reihengarage		70 m ² , 4 Stellplätze (Garagen)
Vermietung/Verpachtung		keine
Ver-/Entsorgungsanschlüsse		nur Flurstück 260/46; Strom u. Wasser, Gasleitung liegt in der Straße, Telefon-, Kabel- u. Glasfaseranschluss, Abwasserkanalanschluss
Außenanlagen		Flurstück 260/46; Auffahrt u. Stellfläche westlich Wohnhaus u. Nebengebäude Natursteinpflaster, Freisitz am Wohnhaus u. Hausumgehung m. Waschbetonplatten befestigt, Freiflächen ungepflegte Rasenfläche, Sträucher u. Büsche, längs westlicher Grenze große, alte Eichen, Einfriedung straßenseitig niedriger Bohlenzaun, dahinter dichte Koniferenhecke, östliche Grenze maroder Maschendrahtzaun, sonst keine Einfriedung Flurstück 315/47; Zufahrt zur Reihengarage m. Natursteinpflaster befestigt, große, alte Eiche, Grünland, Einfriedung maroder Koppelzaun

Erdgeschoss-Grundriss Wohn-/Dreifamilienhaus, aus der Akte, bearbeitet, kein Maßstab

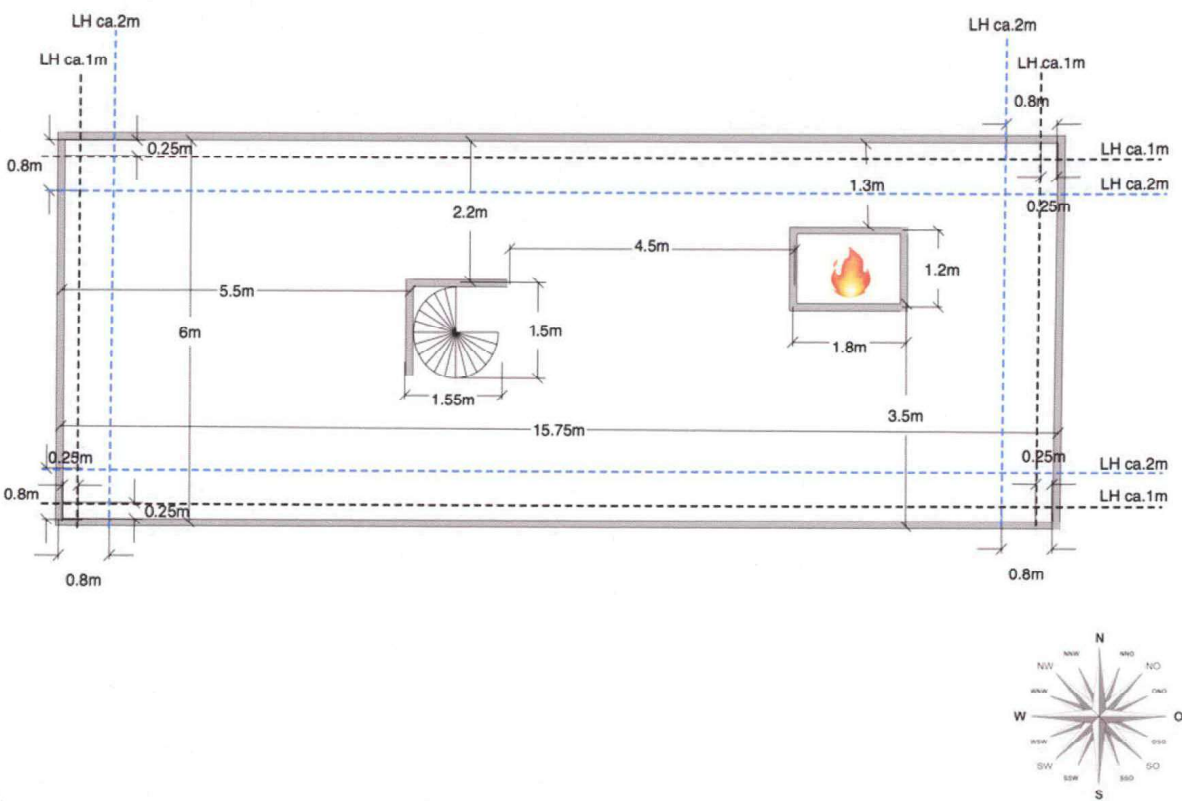
Das gesamte Erdgeschoss mit blauen Linien umrandet, bis auf die Eingangsdiele, ist die Wohnung 1.





Seite 3 von 4

Spitzboden-Grundriss Wohn-/Dreifamilienhaus, angefertigt, kein Maßstab



Der wohnwirtschaftlich ausgebaut Spitzboden ist Bestandteil der Wohnung 3 im Dachgeschoss.