

Neuenkirchen

# Flexibles Wohnkonzept: Zweifamilienhaus mit Ferienwohnung

Objektnummer: 26205008



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

**KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 318 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.225 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26205008 - 29643 Neuenkirchen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26205008 - 29643 Neuenkirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26205008	Kaufpreis	420.000 EUR
Wohnfläche	ca. 318 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	4		
Baujahr	1980		
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 26205008 - 29643 Neuenkirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Öl</b>	Endenergieverbrauch	<b>100.37 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>25.10.2034</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>D</b>
Befuerung	<b>Öl</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1980</b>

Objektnummer: 26205008 - 29643 Neuenkirchen

## Die Immobilie



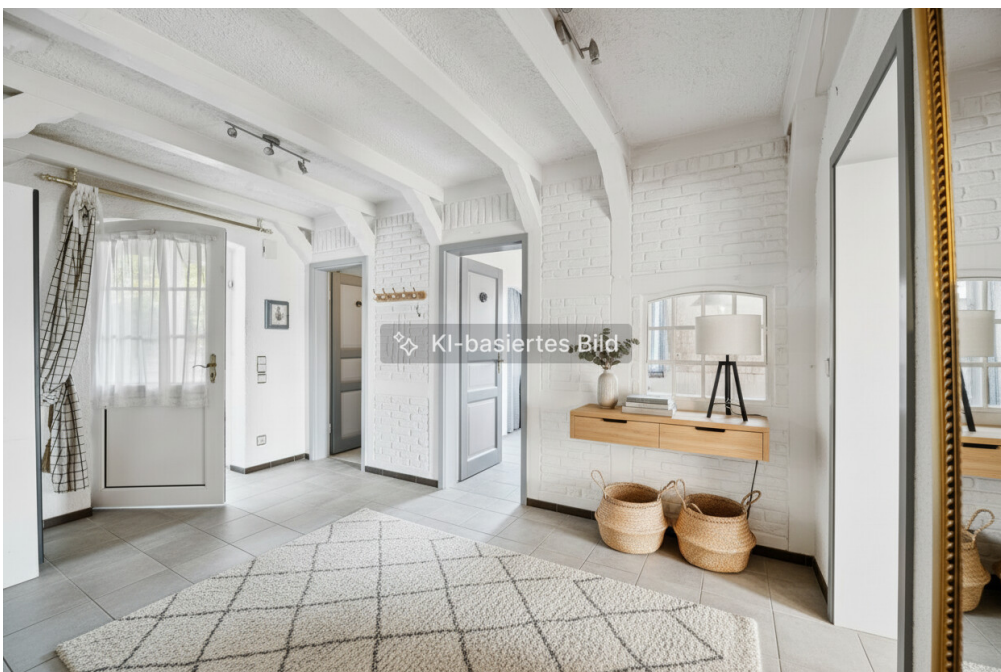
Objektnummer: 26205008 - 29643 Neuenkirchen

## Die Immobilie



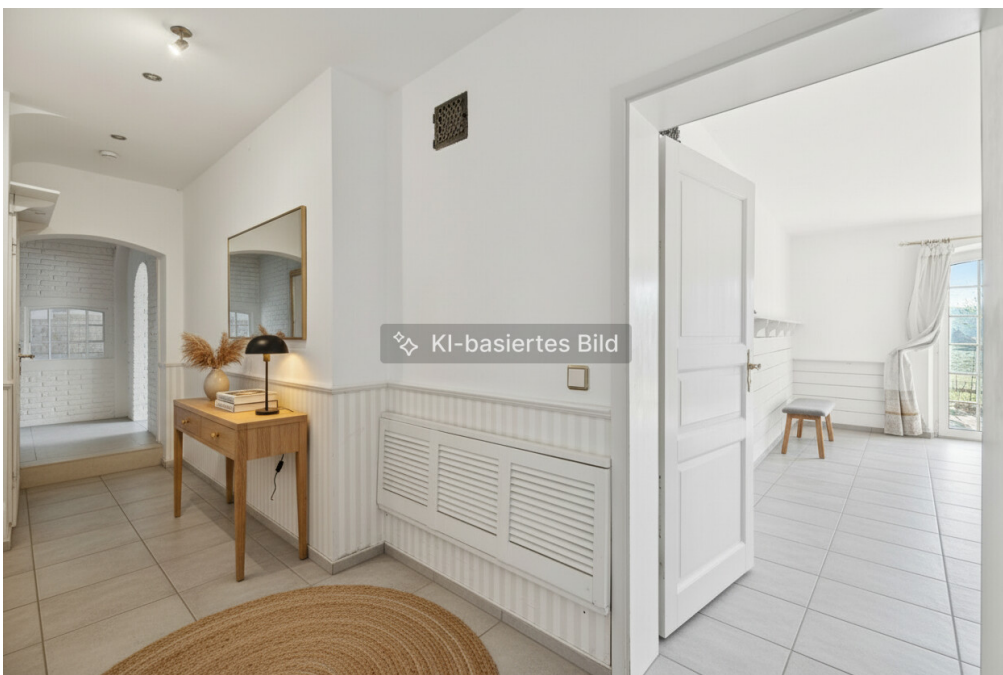
Objektnummer: 26205008 - 29643 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26205008 - 29643 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26205008 - 29643 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26205008 - 29643 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26205008 - 29643 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26205008 - 29643 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26205008 - 29643 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26205008 - 29643 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26205008 - 29643 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26205008 - 29643 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26205008 - 29643 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26205008 - 29643 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26205008 - 29643 Neuenkirchen

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

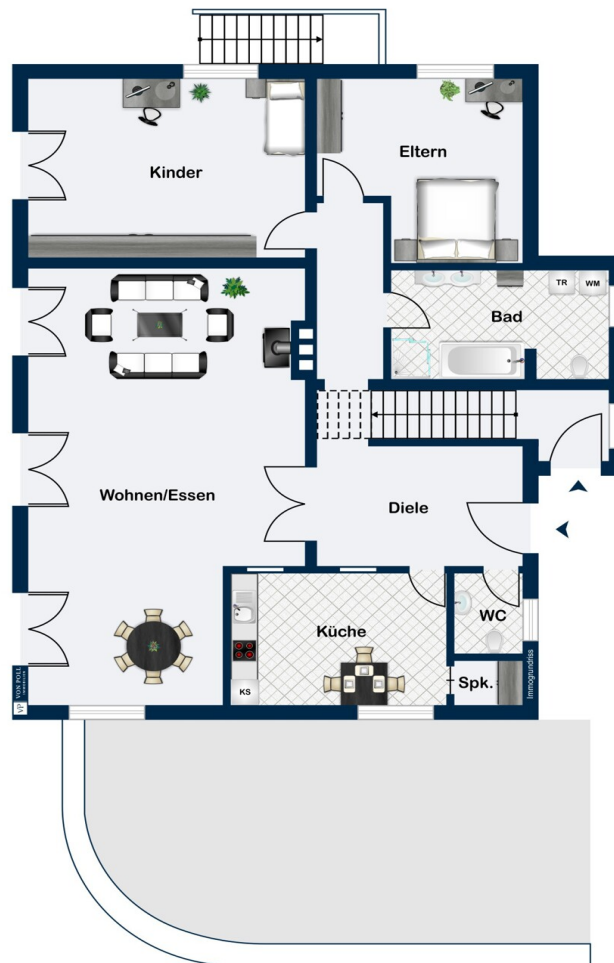
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

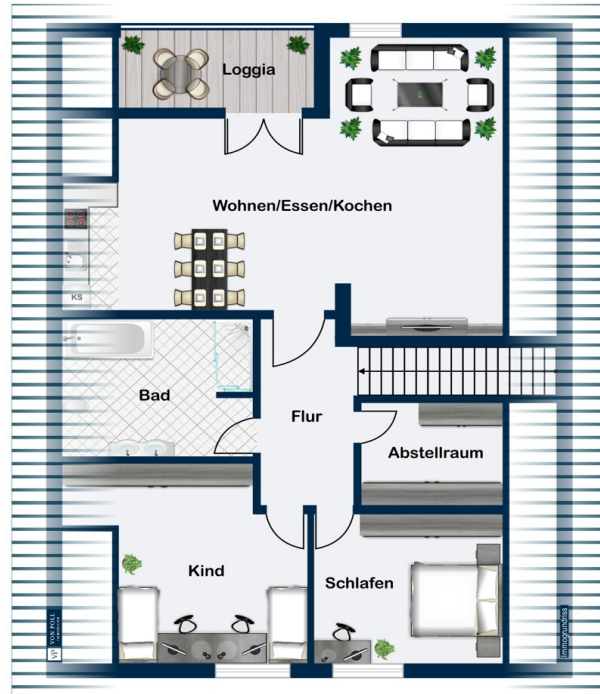
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

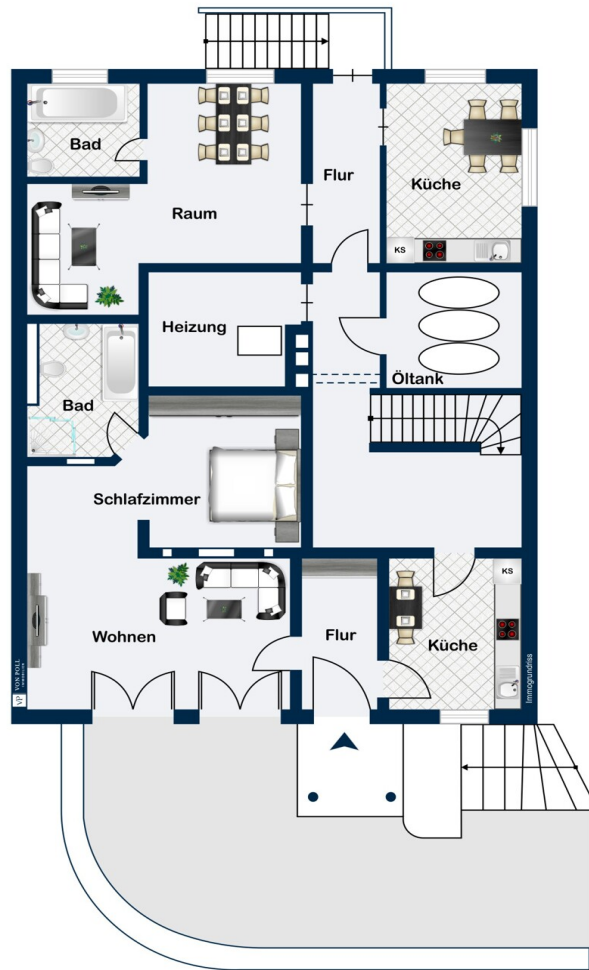


Objektnummer: 26205008 - 29643 Neuenkirchen

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26205008 - 29643 Neuenkirchen**

## Ein erster Eindruck

Dieses sonnige Zweifamilienhaus, errichtet in den Jahren 1980 bis 1984, befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.225 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von etwa 318 m<sup>2</sup>. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre massive Bauweise sowie eine funktionale Ausstattung.

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen – Erdgeschoss, Dachgeschoss sowie ein Souterrain mit genehmigter Ferienwohnung – und umfasst insgesamt acht Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer und vier Badezimmer.

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie liegt in den separaten Eingängen zu den einzelnen Wohneinheiten. Dadurch ergeben sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, wie z. B. Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzung mit Vermietung oder die Nutzung der Souterrainwohnung als Ferienwohnung.

Das Erdgeschoss überzeugt durch großzügige Wohn- und Nutzflächen mit italienischen Terrakottafliesen in den Hauptbereichen. Das Schlafzimmer bietet Gestaltungsspielraum beim Bodenbelag. Das Badezimmer ist mit Dusche, Badewanne und zwei Waschtischen ausgestattet, ergänzt durch ein Gäste-WC. Fußbodenheizung sowie ein Kaminofen mit ca. 7 kW sorgen für hohen Wohnkomfort. Eine Markise auf der Terrasse rundet das Angebot ab.

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere Wohneinheit mit einer im Jahr 2024 mit Geräten modernisierter Einbauküche und einem Wannenbad. Ein Kaminanschluss ist vorhanden. Die Dachgeschosswohnung ist derzeit vermietet für eine Mieteinnahme von 990,-Euro Kaltmiete. Der Mietvertrag ist derzeit auf ein Jahr befristet, kann aber auch verlängert werden.

Die im Souterrain gelegene Wohnung ist offiziell als Ferienwohnung genehmigt und bietet eine attraktive Möglichkeit zur Vermietung.

Insgesamt bietet diese Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – von der Eigennutzung mit zusätzlicher Einnahmequelle bis hin zur vollständigen Vermietung.

Eine Besichtigung vermittelt Ihnen einen umfassenden Eindruck von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 26205008 - 29643 Neuenkirchen**

## Ausstattung und Details

### **Erdgeschoss:**

Im Erdgeschoss sind der Wohn- und Essbereich, die Küche, der Flur sowie das Kinderzimmer mit italienischen Terrakottafliesen ausgestattet. Im Schlafzimmer ist noch ein Fußbodenbelag nach eigenen Vorstellungen zu ergänzen, das Badezimmer ist gefliest. Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Wohnräumen für angenehmen Wohnkomfort. Das Raumangebot wird ergänzt durch ein Gäste-WC sowie ein großzügiges Vollbad mit Dusche, Badewanne und zwei Waschtischen. Hier befindet sich zudem ein Waschmaschinenanschluss.

Ein Kaminofen mit ca. 7 kW Leistung sorgt zusätzlich für eine behagliche Atmosphäre.

### **Dachgeschoss:**

Das Dachgeschoss wurde ca. im Jahr 2024 renoviert und mit teilweise neuen Geräten in der Einbauküche ausgestattet.

Zudem steht ein Wannenbad zur Verfügung.

Ein Anschluss für einen Kaminofen ist ebenfalls vorhanden.

### **Souterrain / Ferienwohnung:**

Das Souterrain ist als separate Ferienwohnung ausgebaut und verfügt über eine Einbauküche sowie ein Wannenbad.

Die Ferienwohnung ist in allen Räumen mit Fliesenbelag ausgestattet.

Für die Nutzung als Ferienwohnung liegt eine entsprechende Genehmigung vor.

### **Bauweise und Konstruktion:**

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet.

Die Außenwände im Erdgeschoss bestehen gemäß Wärmeberechnung aus der Bauakte aus ca. 25 cm Ytong-Stein, einer ca. 6 cm starken Steinwolle-Dämmung sowie einer ca. 11,5 cm starken Verblendung.

Die Innenwände sind ebenfalls aus Ytong gemauert und verputzt.

Die Zwischendecke über dem Erdgeschoss ist als Stahlbetondecke ausgeführt.

Das Dachgeschoss ist als Kehlbalkendach mit einer Dachneigung von ca. 38° ausgeführt, gedämmt mit ca. 10 cm Mineralwolle und eingedeckt mit Doppel-S-Pfannen.

### **Keller:**

Vollkeller in massiver Bauweise, gemauert aus ca. 36 cm Ytong, verputzt und isoliert.

Die Kellerdecke ist als Betondecke ausgeführt.

Eine Kelleraußentreppe aus Beton ist vorhanden.

Sowohl die Geschosstreppe als auch die Kellerinnentreppe sind aus Beton gefertigt.

### **Fenster und Innenausstattung:**

Doppelverglaste Fenster mit Sprossen.

Innentüren aus Holz.

### **Haustechnik:**

**Ölheizung der Marke Viessmann, Baujahr 1998, mit ca. 6.000 Liter Öltankvolumen (3 x 2.000 l).**

**Abflussrohre aus Kunststoff, Wasserleitungen aus Kupfer.**

**Außenbereich:**

**Drainage rund um das Haus vorhanden.**

**Mehrere Gartenhäuser befinden sich auf dem Grundstück.**

**Die Terrasse ist mit einer Markise ausgestattet.**

**Objektnummer: 26205008 - 29643 Neuenkirchen**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage in der Gemeinde Neuenkirchen (Heidekreis) und überzeugt durch ihre naturnahe Umgebung sowie eine angenehme Nachbarschaftsbebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und guter infrastruktureller Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen sowie Kindergärten sind im Ort vorhanden und in kurzer Zeit erreichbar. Ergänzende Angebote finden sich in den umliegenden Städten.

Die reizvolle Umgebung der Lüneburger Heide lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Wandern und Erholung in der Natur ein und macht den Standort besonders attraktiv für Naturliebhaber.

Verkehrstechnisch ist Neuenkirchen gut angebunden. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sind die Städte Soltau, Schneverdingen und Walsrode schnell erreichbar. Auch die Anbindung an die Autobahnen A7 und A27 ermöglicht eine zügige Verbindung in Richtung Hamburg, Hannover und Bremen.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch Busverbindungen gewährleistet und bindet die Gemeinde an die umliegenden Orte und Städte an.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Wohnlage, die sowohl durch ihre Ruhe als auch durch ihre gute Erreichbarkeit überzeugt.

**Objektnummer: 26205008 - 29643 Neuenkirchen**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26205008 - 29643 Neuenkirchen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sylvia Schmidt**

---

**Am Markt 6, 29640 Schneverdingen**

**Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0**

**E-Mail: [heidekreis@von-poll.com](mailto:heidekreis@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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