

Kirchlinteln

# Kirchlinteln! Modernes Familienleben mit Wohlfühlgarten und nachhaltiger Energie!

Objektnummer: 25346045



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

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88,05 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 400 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25346045 - 27308 Kirchlinteln

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

Objektnummer: 25346045 - 27308 Kirchlinteln

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25346045                 |
| Wohnfläche   | ca. 88,05 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach               |
| Zimmer       | 4                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1986                     |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 349.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 44 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche                                                     |

Objektnummer: 25346045 - 27308 Kirchlinteln

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 114.12 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.09.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1986           |

Objektnummer: 25346045 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346045 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346045 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346045 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346045 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346045 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346045 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346045 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie



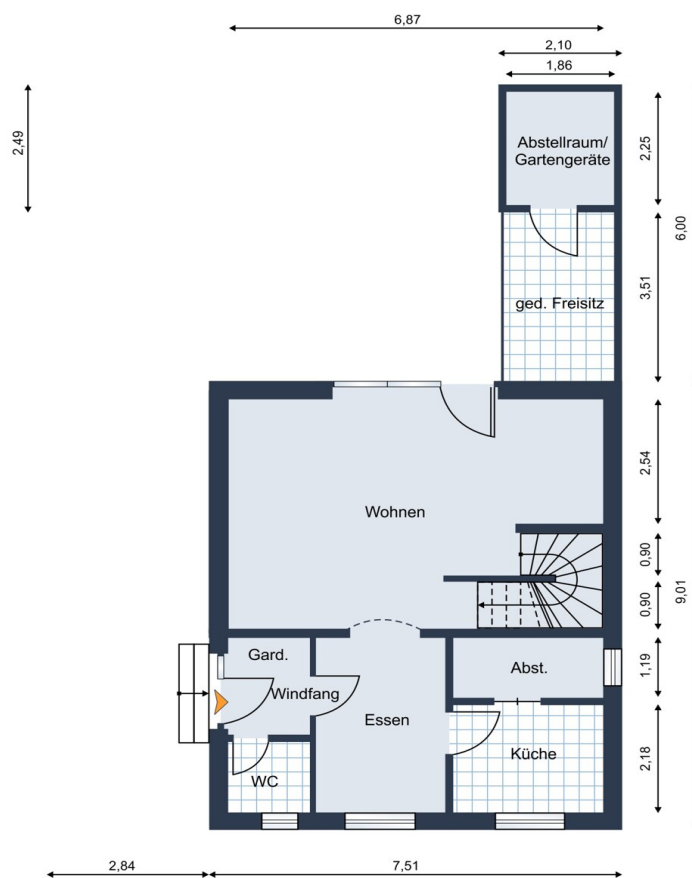
Objektnummer: 25346045 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie

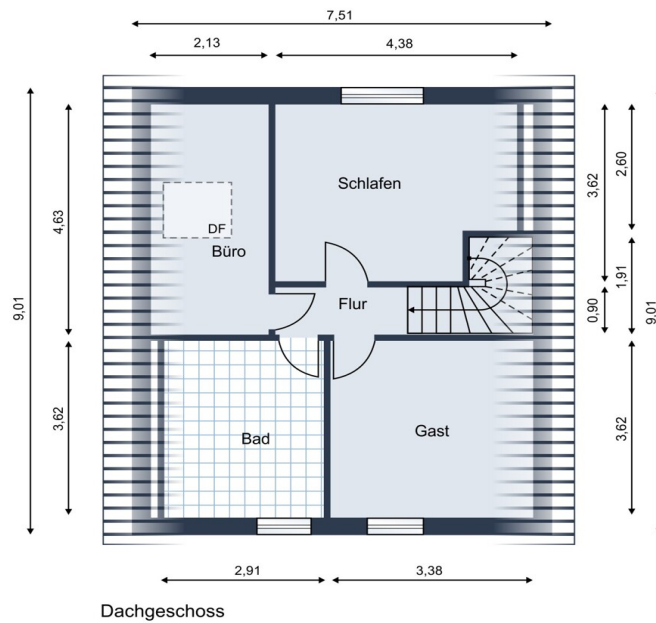


Objektnummer: 25346045 - 27308 Kirchlinteln

## Grundrisse



Erdgeschoss



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: 25346045 - 27308 Kirchlinteln

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem sehr gepflegten Einfamilienhaus aus dem Jahr 1986, das auf einer Grundstücksfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> ein komfortables Zuhause bietet. Mit einer Wohnfläche von rund 90 m<sup>2</sup> eignet sich die Immobilie ideal für Paare, kleine Familien oder Senioren, die sich verkleinern wollen und die Wert auf moderne Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung legen.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer sowie ein weiterer Raum, der vielseitig nutzbar ist – etwa als Homeoffice, Gäste- oder Kinderzimmer. Der zusätzliche Bodenraum ist über eine Einschubtreppe erreichbar und bietet weiteren Stauraum. Das Wohnkonzept überzeugt durch angenehme Helligkeit, die durch zahlreiche Fenster mit hochwertigen Plissees erreicht wird. Diese sorgen nicht nur für flexible Lichtverhältnisse, sondern tragen auch zur Wärmeisolierung bei und erhöhen den Wohnkomfort.

Nicht nur optisch, sondern auch funktional ist das Haus umfangreich modernisiert worden. Die Heizungsanlage wurde erst im Jahr 2024 von einem Fachbetrieb generalüberholt und sichert so eine effiziente und zeitgemäße Beheizung. Auch energetisch ist die Immobilie gut aufgestellt: Im Jahr 2023 wurden eine Photovoltaikanlage sowie eine Wallbox angebracht. Die gesamte Elektrik des Hauses wurde in diesem Zuge aktualisiert und entspricht modernsten Anforderungen. Ein besonderer Vorteil besteht darin, dass der Ertrag der PV-Anlage direkt bei Übernahme an den neuen Eigentümer übergeht.

Das Badezimmer wurde 2020/2021 komplett erneuert und präsentiert sich mit einer zeitlosen Ausstattung, die sowohl funktional als auch ansprechend ist. Zusätzlich wurde das Gäste-WC 2018 renoviert, sodass auch Besucher auf Komfort nicht verzichten müssen. Neue Türen aus dem Jahr 2014 und moderne Fußböden von 2017 verleihen dem gesamten Wohnbereich ein gepflegtes und harmonisches Gesamtbild.

Im Schlafzimmer finden Sie einen Einbauschranks, der 2015 maßgefertigt wurde und viel Stauraum für Kleidung und persönliche Gegenstände bietet. Für einen hohen Wohnwert sorgen zudem Insektenschutztüren an relevanten Außentüren und Fenstern, die einen ungestörten Aufenthalt besonders in den Sommermonaten gewährleisten.

Das großzügige Grundstück ist vollständig eingefriedet und bietet viel Privatsphäre. Die Außenanlagen wurden in den letzten Jahren mehrfach neu gestaltet: Die Gartenanlage

auf der Vorderseite entstand 2022, während bereits 2016 eine umfassende Gartenneugestaltung, inklusive Pflasterarbeiten und großem Carport stattfand. So bietet der Außenbereich zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung – vom entspannten Aufenthalt im Freien bis zur kreativen Gartengestaltung.

Mit ihrer modernen Ausstattung, der laufend gepflegten Substanz und zahlreichen technischen Highlights bietet diese Immobilie ein sehr angenehmes Wohnumfeld. Zögern Sie nicht, einen Termin für eine Besichtigung zu vereinbaren, um sich persönlich von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen.

Objektnummer: 25346045 - 27308 Kirchlinteln

## Ausstattung und Details

- 2024 generalüberholte Heizung
- 2023 PV-Anlage und Wallbox, inklusive der kompletten Elektrik des Hauses
- 2022 Komplette Dacheindämmung
- 2022 Gartenanlage vorne
- 2020/2021 neues Badezimmer
- 2018 GWC renoviert
- 2017 neue Fußböden
- 2016 neue Gartengestaltung, inklusive Carport und Pflasterung
- 2015 neuer Einbauschränk Schlafzimmer
- 2014 neue Türen
- Gesamte Einfriedung des Grundstückes
- Alle Fenster mit Plissees (Sonne und Wärmedämmung)
- Türen mit Fliegentüren
- PV-Ertrag mit Übernahme der Anlage

Objektnummer: 25346045 - 27308 Kirchlinteln

## Alles zum Standort

Kirchlinteln besticht durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und moderner Lebensqualität, die insbesondere Familien ein sicheres und naturnahes Wohnumfeld bietet. Die geringe Bevölkerungsdichte und die ruhige Atmosphäre schaffen Raum für Geborgenheit und Gemeinschaft, während die Nähe zu den wirtschaftsstarken Zentren Bremen und Hannover sowie die ausgezeichnete Verkehrsanbindung eine ideale Balance zwischen beruflicher Mobilität und familiärem Rückzugsort ermöglichen. Die lokale Infrastruktur mit Schulen, medizinischer Versorgung und digitaler Vernetzung unterstreicht den hohen Lebensstandard und macht Kirchlinteln zu einem begehrten Standort für nachhaltiges Wohnen im Grünen.

Die Umgebung von Kirchlinteln präsentiert sich als ein Ort, an dem Familienfreundlichkeit und Lebensqualität im Mittelpunkt stehen. Besonders die Nähe zu vielfältigen Bildungseinrichtungen, von Kindergärten bis zu weiterführenden Schulen, gewährleistet eine umfassende Förderung der Jüngsten. So sind beispielsweise die Kita „Unter den Buchen“ sowie die Schule am Lindhoop in nur etwa fünf bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag für Eltern und Kinder gleichermaßen erleichtert. Ergänzt wird dieses Angebot durch den Waldkindergarten „Lintler Buschkinners“ der Kindern einen naturnahen Lern- und Spielraum eröffnet.

Für das Wohlbefinden der ganzen Familie sorgt zudem die hervorragende medizinische Versorgung in unmittelbarer Nähe. 2 Zahnarztpraxen und eine Apotheke sind in nur sechs Minuten zu Fuß erreichbar, während weitere 3 allgemeindmedizinische Fachärzte vor Ort sind und Kliniken in der nahen Umgebung für umfassende Betreuung sorgen. Freizeit und Erholung finden Familien in den liebevoll gepflegten Parks und Spielplätzen, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind – etwa der Spielplatz und der Schützenverein Kirchlinteln, die zu gemeinsamen Aktivitäten und Begegnungen einladen. Ein Vollsortiment Supermarkt sowie ein Discounter sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Auch kulinarisch bietet Kirchlinteln mit Restaurants wie „Der Grieche“ und „Wild West Pizza“, die in nur drei bis fünf Minuten zu Fuß erreichbar sind, vielfältige Möglichkeiten für genussvolle Familienmomente.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen wie „Ortsmitte“ und „Am Speicher“ gewährleistet, die in etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar sind. Dies erleichtert nicht nur den Weg zur Schule oder zum Arbeitsplatz, sondern fördert auch die Mobilität der gesamten Familie. Insgesamt bietet Kirchlinteln für Familien eine einzigartige Kombination aus sicherer, naturnaher Wohnlage, exzellenter

Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Hier finden Eltern und Kinder den idealen Rahmen für ein erfülltes, gemeinschaftliches Leben in einer zukunftsorientierten und liebevollen Umgebung.

Objektnummer: 25346045 - 27308 Kirchlinteln

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 114.12 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 25346045 - 27308 Kirchlinteln

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Maruhn

---

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)

Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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