

Kirchlinteln

# Fachwerk - Charme mit Kamin und Garten für neue Ideen!

Objektnummer: 25346059



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

KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 384 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25346059 - 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: 25346059 - 27308 Kirchlinteln

## Auf einen Blick

|              |            |             |                                                                           |
|--------------|------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25346059   | Kaufpreis   | 169.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 75 m²  | Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Dachform     | Satteldach | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 3          |             |                                                                           |
| Schlafzimmer | 1          |             |                                                                           |
| Badezimmer   | 1          |             |                                                                           |
| Baujahr      | 1984       | Bauweise    | Massiv                                                                    |
|              |            | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                            |

Objektnummer: 25346059 - 27308 Kirchlinteln

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Flüssiggas     | Endenergiebedarf            | 224.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 13.11.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1984           |

Objektnummer: 25346059 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346059 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie



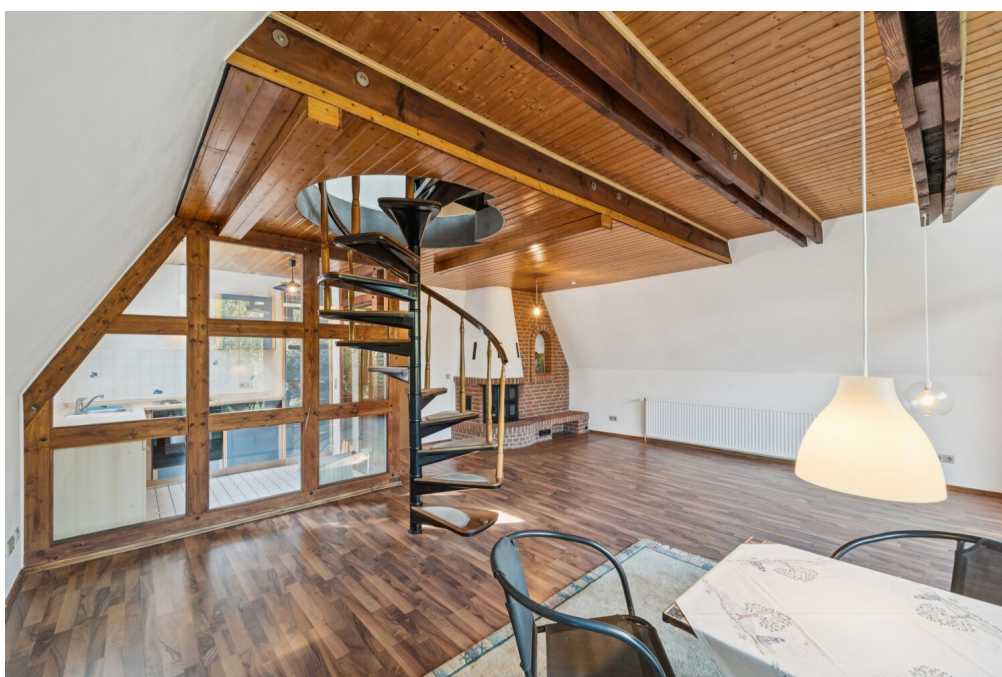
Objektnummer: 25346059 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346059 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346059 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346059 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346059 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie



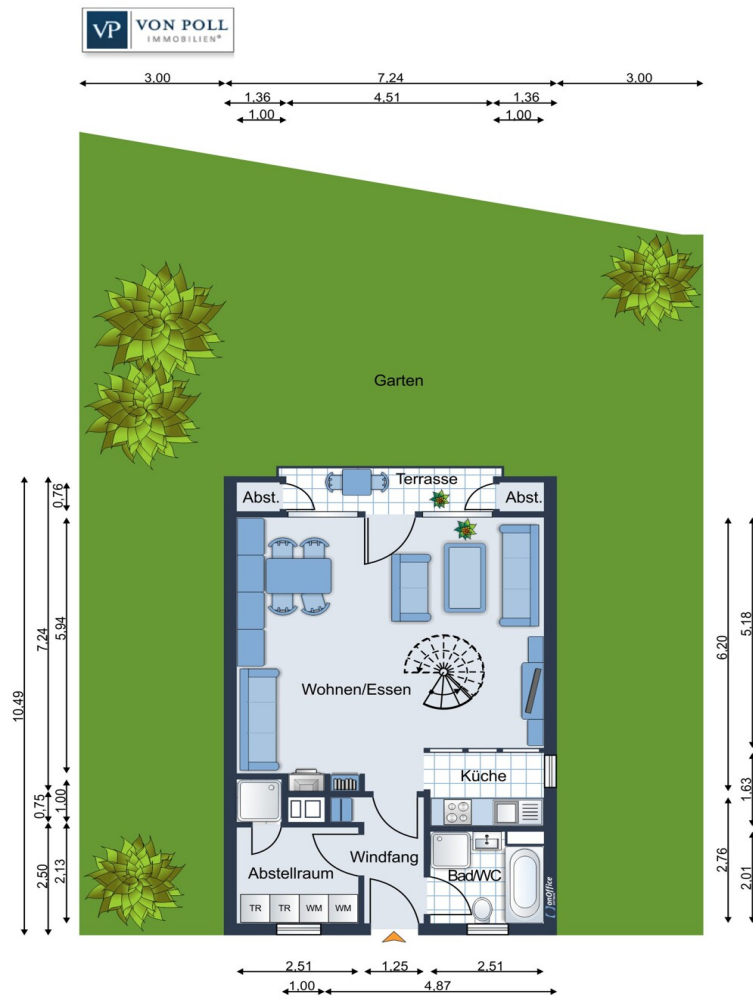
Objektnummer: 25346059 - 27308 Kirchlinteln

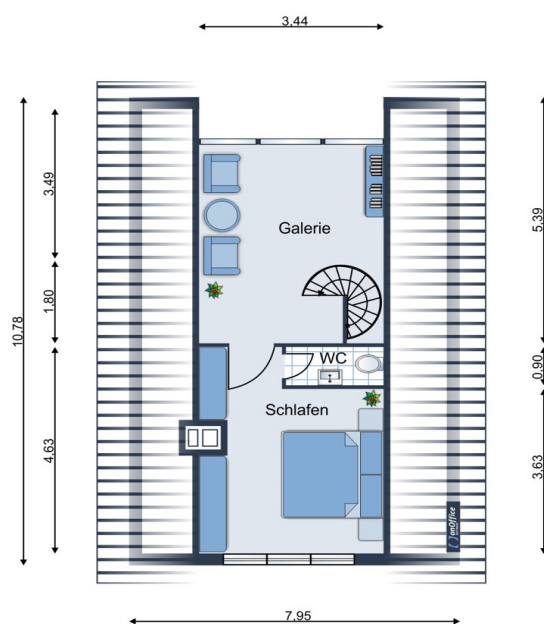
## Die Immobilie



Objektnummer: 25346059 - 27308 Kirchlinteln

## 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: 25346059 - 27308 Kirchlinteln

## Ein erster Eindruck

Dieses teilweise renovierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1984 bietet eine einmalige Gelegenheit, Wohnräume nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

Mit einer Grundstücksfläche von ca. 384 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> eignet sich das freistehende Haus sowohl für Paare als auch für Singles, die sich ein eigenes Zuhause schaffen möchten.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und besticht durch ihre klassische Fachwerkbauweise sowie den markanten Nurdachstil, welcher dem Haus einen besonderen architektonischen Charakter verleiht.

Das massive Bauwerk ist vollständig fertiggestellt, bedarf jedoch einer Renovierung, um modernen Wohnkomfort und zeitgemäße Ausstattung zu ermöglichen.

Das Haus verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter ein großzügiges Wohnzimmer mit offenem Kamin, der an kühlen Tagen für wohlige Wärme sorgt. Hier haben Sie die Möglichkeit, gemütliche Abende zu verbringen und das Raumgefühl voll auszukosten. Die vorhandene Einbauküche ist praktisch geschnitten und mit allen notwendigen Geräten ausgestattet. Sie bietet einen funktionalen Arbeitsplatz für alltägliche Kochaktivitäten.

Das separate Schlafzimmer schafft einen ruhigen Rückzugsort für erholsame Nächte. Stauraum für persönliche Gegenstände bieten hier praktische Einbauschränke.

Das Badezimmer ist ebenfalls separat und mit einer Dusche, einer Badewanne sowie den wichtigsten Sanitäreinrichtungen ausgestattet.

Außerdem gibt es ein zusätzliches WC im Obergeschoss.

Ein besonderes Highlight bietet der Balkon im Obergeschoss, der sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Hier genießen Sie den Ausblick auf das eigene Grundstück, welches vielfältige Möglichkeiten für individuelle Gestaltung und Nutzung bereithält – sei es Garten oder Ort für gesellige Zusammenkünfte.

Die Zentralheizung sorgt für angenehme Temperaturen im gesamten Haus. Für zusätzlichen Stauraum steht Ihnen der HWR und eine große Garage zur Verfügung. Die gesamte Liegenschaft befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Immobilie bietet somit viel Potenzial für handwerklich geschickte Käufer oder Interessenten, die ihre Wohnideen individuell umsetzen möchten. Nach Abschluss der

notwendigen Arbeiten erwartet Sie ein charmantes Eigenheim mit besonderem Flair und Entwicklungspotenzial.

Verschaffen Sie sich gerne selbst einen Eindruck vor Ort. Das Haus bietet zahlreiche Möglichkeiten und wartet darauf, mit neuem Leben gefüllt zu werden.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Chancen, die dieses Häuschen bereithält.

Objektnummer: 25346059 - 27308 Kirchlinteln

## Ausstattung und Details

- Nurdachhaus
- Wohnfläche: ca. 75 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 384 m<sup>2</sup>
- Fachwerkhaus
- Kamin
- Einbauküche
- Einbauschränke
- Balkon
- große Garage
- renovierungsbedürftig

Objektnummer: 25346059 - 27308 Kirchlinteln

## Alles zum Standort

Dieses entzückende Fachwerkhaus liegt in einer ruhigen Sackgasse und ist ein Traum für Paare oder Singles.

Kirchlinteln überzeugt durch den sehr schönen ländlichen Charme und ist dennoch in einer absolut zentralen Lage.

Nur 4 km entfernt befindet sich die Anschlussstelle Verden- Ost, von wo Sie schnell die Städte Bremen, Hamburg und Hannover erreichen können. Für Pendler eine mehr als perfekte Ausgangssituation.

Die Gemeinde Kirchlinteln bietet alles, was für das tägliche Leben benötigt wird: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, aber auch Ärzte und eine Apotheke.

Durch den regelmäßigen Busverkehr, erreicht man auch Verden innerhalb kurzer Zeit.

Objektnummer: 25346059 - 27308 Kirchlinteln

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 224.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25346059 - 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)