

Kirchlinteln

## A family oasis with many possibilities!

Property ID: 24346022



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

**PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.562 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## At a glance

Property ID	24346022	Purchase Price	495.000 EUR
Living Space	ca. 190 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	8		
Bedrooms	4		
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1972	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	28.08.2034	Final Energy Demand	137.28 kWh/m²a
		Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1972



Property ID: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## The property





Property ID: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## The property



Property ID: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## The property





Property ID: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## The property



Property ID: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## The property





Property ID: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## The property





Property ID: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## The property



Property ID: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## The property





Property ID: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## The property





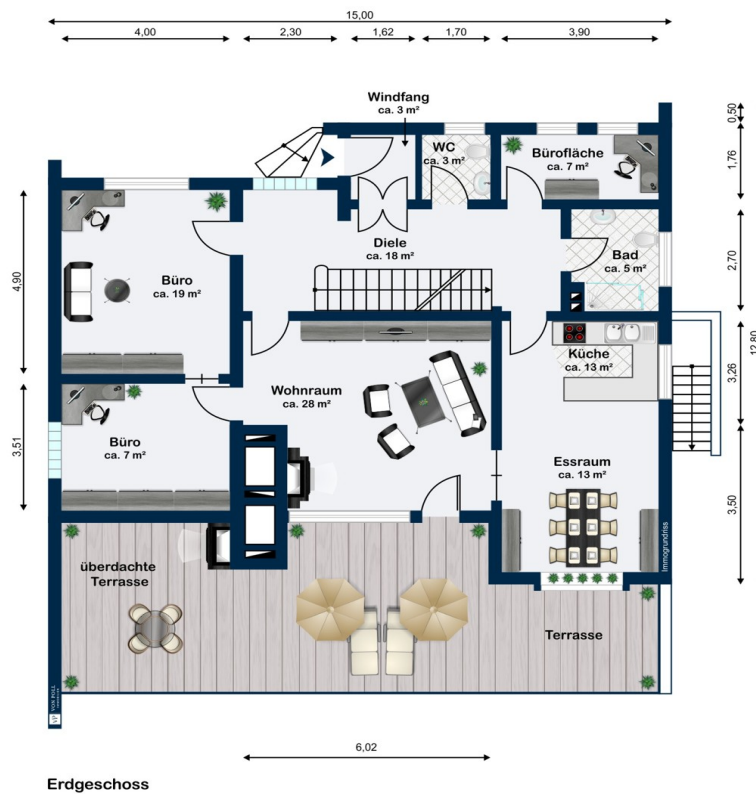
Property ID: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

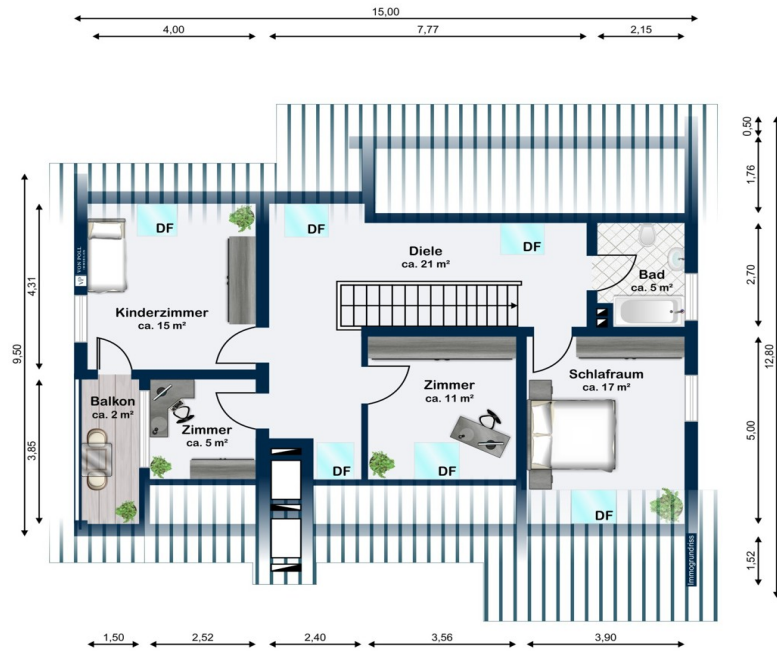
## The property



Property ID: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

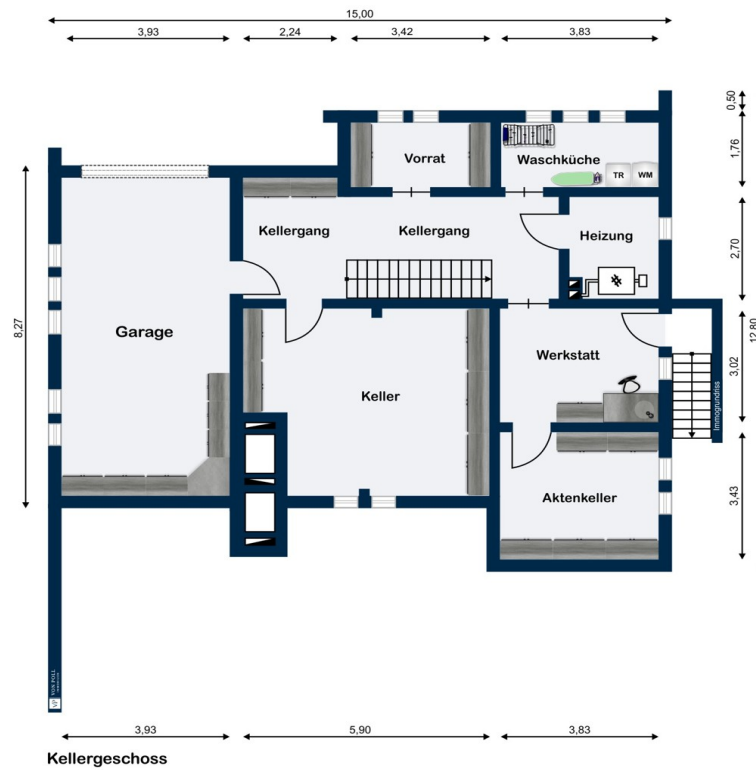
## Floor plans





Dachgeschoss





Property ID: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## A first impression

Das im Jahr 1972 erbaute Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> sowie einem Grundstück von ca. 1.562 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Familie. Das Haus verfügt über insgesamt 8 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Zusätzlich gibt es 1 Balkon und 2 Terrassen, wovon eine überdacht ist und somit auch bei schlechtem Wetter genutzt werden kann.

Die Ausstattung des Hauses ist solide und wurde über die Jahre gut gepflegt. Die Gasheizung wurde erst kürzlich im Jahr 2021 erneuert, wodurch eine effiziente und moderne Heizungsart gewährleistet ist. Weiterhin besitzt das Haus einen Innen- und Außenkamin, der gerade in den kalten Wintermonaten für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Die Böden sind mit Laminat, Fliesen und Teppich ausgelegt.

Zur weiteren Ausstattung gehört eine Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist, sowie zwei Bäder und ein Gäste WC. Das Dach wurde vor kurzem gereinigt und neu beschichtet, was die Langlebigkeit des Hauses gewährleistet. Des Weiteren verfügt das Haus über einen teilweise beheizten Keller und über eine Garage, was zusätzlichen Stauraum und Komfort, aber auch Fläche bietet.

Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Die Umgebung bietet alles, was das tägliche Leben erleichtert, wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel. Die nachbarschaftliche Umgebung ist freundlich und familienorientiert, was das Leben in diesem Haus noch angenehmer macht.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als solides Einfamilienhaus mit großzügiger Wohnfläche, schönen Außenflächen und einer praktischen Ausstattung. Ideal für Familien, die viel Platz schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen.

Property ID: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## Details of amenities

- Baujahr 1972
- Wohnfläche ca. 190 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 1.562 m<sup>2</sup>
- voll unterkellert, beheizt
- Garage
- Balkon
- 2 Terrassen, eine davon überdacht
- Kamin innen und außen
- Gasheizung von 2021
- Laminat, Fliesen, Teppich
- EBK
- 2 Bäder
- Gäste WC
- Dach gereinigt und neu beschichtet

Property ID: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## All about the location

Hohenaverbergen ist wirklich ein charmanter und lebendiger Ort. Die abwechslungsreiche Landschaft mit dem Allertal, die Geest und die großen Waldbestände bieten viele Möglichkeiten zur Erholung in der Natur und für Outdoor-Aktivitäten.

Die Grundversorgung in diesem kleinen Ort ist durch Einrichtungen wie einem Supermarkt und einer Tankstelle absolut gegeben. Selbst ein eigenes Gasthaus finden Sie in Hohenaverbergen, welches für Familienfeste oder zum sozialen Leben im Dorf beiträgt.

Mit fast 1.000 Einwohnern und den verschiedenen Aktivitäten der Freiwilligen Feuerwehr, des Heimatvereins, Ernteklubs und dem TSV Lohberg ist erkennbar, dass Gemeinschaft und Tradition eine sehr große Rolle spielen.

Trotz der ländlichen Idylle erreichen Sie Verden in nur wenigen Minuten. Auch die Autobahn Richtung, Bremen, Nordsee und Hannover ist nicht weit entfernt, und dieser Ort ist somit auch für Pendler eine absolut attraktive Ausgangssituation.

Property ID: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.8.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 137.28 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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