

Kirchlinteln

# Ein Zuhause, das begeistert – stilvoll, nachhaltig und außergewöhnlich!

Property ID: 26346037

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

**PURCHASE PRICE: 720.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 189 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 615 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26346037 - 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: 26346037 - 27308 Kirchlinteln

## At a glance

Property ID	26346037	Purchase Price	720.000 EUR
Living Space	ca. 189 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Half-hipped roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4.5	Condition of property	Like new
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace
Year of construction	2021		

Property ID: 26346037 - 27308 Kirchlinteln

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	25.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.02.2032	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2021

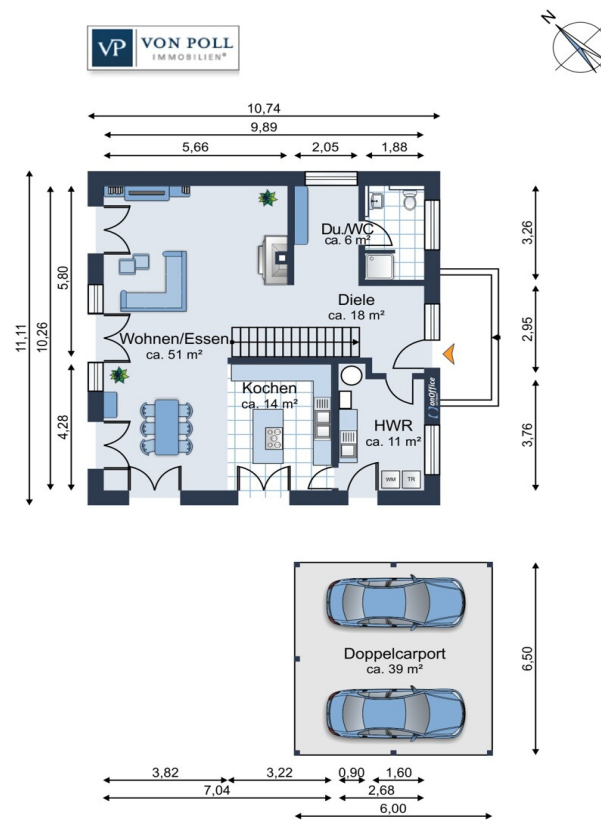
Property ID: 26346037 - 27308 Kirchlinteln

## The property

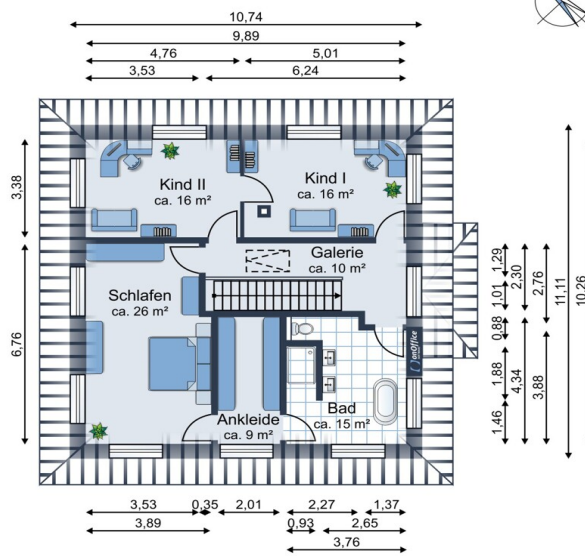


Property ID: 26346037 - 27308 Kirchlinteln

# Floor plans



Erdgeschoss



Obergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26346037 - 27308 Kirchlinteln**

## A first impression

Dieses hochwertige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2021 vereint modernes Wohnen, energieeffiziente Technik und eine gehobene Ausstattung auf beeindruckende Weise.

Mit einer Wohnfläche von ca. 189 m<sup>2</sup> auf einem ca. 615 m<sup>2</sup> großen Grundstück präsentiert sich die Immobilie in neuwertigem Zustand und erfüllt höchste Ansprüche an Komfort, Qualität und Design. Insgesamt stehen Ihnen 4,5 Zimmer zur Verfügung, darunter drei großzügige Schlafzimmer sowie zwei stilvoll ausgestattete Badezimmer.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich gleichermaßen für Familien, Paare oder das Arbeiten von zu Hause.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt die hochwertige Ausstattung. Edles Eichenparkett, eine massive Eichentreppe und bodentiefe Fenster ohne Mittelsteg schaffen ein helles, modernes Wohnambiente mit besonderem Charakter. Der Kamin sorgt an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre und macht den Wohnbereich zu einem Ort des Wohlfühlens.

Herzstück des Hauses ist die offene Landhausküche mit großzügiger Kochinsel – ein Treffpunkt für Familie und Gäste. Ergänzt wird sie durch eine zweite Küche im Hauswirtschaftsraum, die zusätzliche Flexibilität und Komfort im Alltag bietet.

Besonders raffiniert präsentiert sich dieser Hauswirtschaftsraum auch gleichzeitig als Mudroom mit eigenem Außenzugang. Dieser fungiert als praktische Schleuse zwischen Außen- und Wohnbereich. Schmutzige Schuhe, Jacken oder Sport- und Gartenausrüstung finden hier ihren Platz, bevor der Wohnbereich betreten wird – eine ideale Lösung für Familien, Tierhalter und alle, die Wert auf einen gut organisierten Alltag legen.

Das stilvolle Hauptbad lädt mit einer freistehenden Badewanne zum Entspannen ein und unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck der Immobilie.

Auch energetisch befindet sich das Haus auf modernstem Stand: Eine Luft-Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung und einer Photovoltaikanlage sorgt für nachhaltige Energieversorgung und niedrige Betriebskosten. Die ausgezeichnete Energieeffizienzklasse A+ spricht für sich.

Der liebevoll gestaltete Außenbereich bietet viel Raum für Erholung und Freizeit. Das vollständig eingezäunte Grundstück verfügt über drei großzügige Terrassen, die zu

**entspannten Stunden im Freien einladen. Ein Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum, während der Doppelcarport Ihre Fahrzeuge komfortabel und wettergeschützt unterbringt.**

**Diese Immobilie verbindet modernes Design, hochwertige Materialien und zukunftsorientierte Haustechnik zu einem Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.**

**Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser außergewöhnlichen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihre Anfrage.**

**Property ID: 26346037 - 27308 Kirchlinteln**

## **Details of amenities**

- **Baujahr: 2021**
- **Wohnfläche: ca. 189 m<sup>2</sup>**
- **Grundstück: ca. 615 m<sup>2</sup>**
- **Energieeffizienz: A+**
- **Heizungsart: LWP und PV Anlage**
- **Kamin**
- **Eichenparkett, Eichentreppe**
- **freistehende Badewanne**
- **Doppelcarport**
- **Landhausküche mit Kücheninsel**
- **zweite Küche im HWR mit eigenem Eingang ( Mudroom )**
- **Gartenhaus**
- **bodentiefe Fenster, alle ohne Mittelsteg**
- **komplett eingezäunt**
- **3 Terrassen**

**Property ID: 26346037 - 27308 Kirchlinteln**

## All about the location

**Willkommen in Kirchlinteln – einem Ort, der naturnahes Wohnen, Familienfreundlichkeit und eine hervorragende Infrastruktur auf ideale Weise miteinander verbindet.**

**Diese außergewöhnliche Stadtvilla befindet sich in einem begehrten Neubaugebiet und bietet den perfekten Rahmen für ein harmonisches Familienleben. Großzügige Wohnflächen, ein modernes Umfeld und eine angenehme Nachbarschaft schaffen beste Voraussetzungen, um sich vom ersten Tag an zuhause zu fühlen.**

**Kirchlinteln begeistert mit seiner idyllischen Lage im Grünen und gleichzeitig kurzen Wegen zu den wichtigen Wirtschaftsstandorten der Region. Über die nahegelegene Autobahnanschlussstelle Verden-Ost erreichen Sie Bremen, Hamburg und Hannover bequem und zeitsparend – ideal für alle, die berufliche Flexibilität mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.**

**Auch im Alltag profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Ärzte und eine Apotheke befinden sich direkt im Ort und sorgen für ein komfortables Leben ohne lange Wege.**

**Besonders Familien schätzen das umfassende Bildungs- und Betreuungsangebot. Mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen bieten Kindern beste Voraussetzungen für ihre Entwicklung und ermöglichen Eltern eine entspannte Organisation des Familienalltags.**

**Darüber hinaus sorgt die regelmäßige Busanbindung an die nahegelegene Stadt Verden für zusätzliche Mobilität. Ob Beruf, Schule, Freizeit oder Einkauf – von hier aus erreichen Sie Ihre Ziele schnell und unkompliziert.**

**Genießen Sie die perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und moderner Lebensqualität – ein Zuhause, das Ihnen und Ihrer Familie Raum für gemeinsame Zukunftspläne bietet.**

**Property ID: 26346037 - 27308 Kirchlinteln**

## Other information

**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.

**Property ID: 26346037 - 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)**