

Kirchgellersen

# Your private refuge: Idyllic country house with holiday apartment and horse keeping facilities

Property ID: 24105008



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

**PURCHASE PRICE: 1.370.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 371,65 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 11.029 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen**

- **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: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## At a glance

Property ID	24105008	Purchase Price	1.370.000 EUR
Living Space	ca. 371,65 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2019
Rooms	10	Condition of property	Renovated
Bedrooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1540		
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	67.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.08.2033	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1540

Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## The property



Property ID: 24105008 - 21394 Kirchzellern

## The property



Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## The property



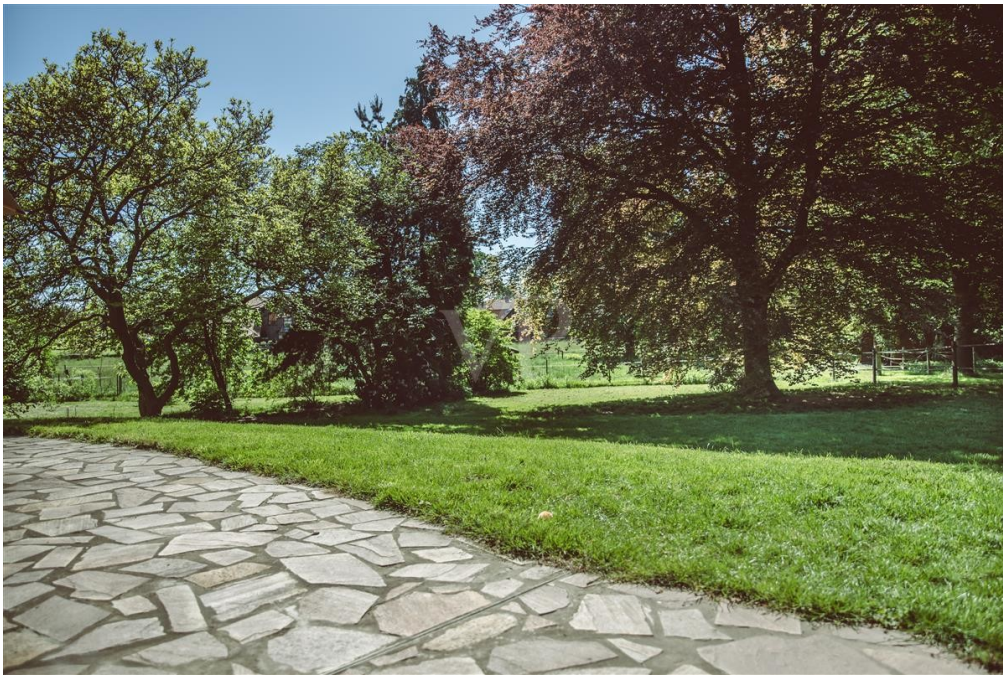
Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## The property



Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## The property



Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## The property



Property ID: 24105008 - 21394 Kirchzellern

## The property



Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## The property



Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## The property



Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## The property



Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 24105008 - 21394 Kirchzellern

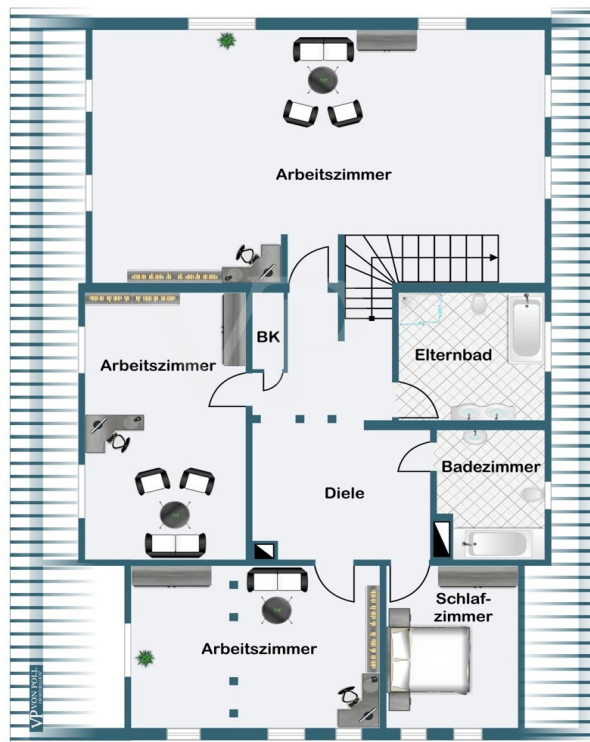
## The property



Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## Floor plans





Dachgeschoss

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: 24105008 - 21394 Kirchgellersen**

## **A first impression**

Welcome to your dream country home! This exclusive country house combines traditional charm with modern comfort, offering a unique living experience. A haven of peace and relaxation awaits you on a generous plot of approximately 11,029 m<sup>2</sup>. **Property Highlights:** - **Lovingly renovated and furnished to a high standard:** The country house has been renovated with meticulous attention to detail and boasts high-quality features. - **Traditional timber framing and plank flooring:** The inviting character of the house is emphasized by the exposed timber framing and the rustic oak plank flooring, which complements the stone tiles. - **Modern amenities:** Enjoy modern comfort thanks to underfloor heating and a cozy fireplace with a glass door, providing comforting warmth on cold days. - **Country-style kitchen:** The spacious country-style kitchen (made of solid wood) invites you to cook and linger, and is the perfect place for cozy hours with family and friends. - **Separate Holiday Apartment:** The holiday apartment offers an ideal option for guests or for rental and expands the possibilities for using this property. - **Building Plot:** The designated building plot, as part of the overall property, allows you the flexible implementation of further ideas and projects on the entire area. - **Spacious Living Space:** With a total living space of approximately 372 m<sup>2</sup>, the country house offers ample space for individual living concepts and lifestyles. - **Basement:** A fully basemented house provides additional storage space and room for your hobbies. - **Outbuildings:** A carriage house with a double garage, woodshed, and horse stable offer diverse possibilities and perfectly complement the property. - **Horse Stable and Open Barn:** For horse lovers, a horse stable with three stalls and an open barn with a small paddock and two large pastures are available. **Location and Surroundings:** The country house, centrally located in the historic village center, is situated in an idyllic rural setting near Lüneburg. It offers you the perfect combination of nature, comfortable living, and excellent access to infrastructure. Enjoy the peace and tranquility of the surrounding countryside and take advantage of the many opportunities for walks, bike rides, and horseback riding. Shops and amenities are within easy walking distance. **Conclusion:** This exclusive country house with a separate holiday apartment and horse boarding facilities combines traditional charm with modern living comfort, offering you a unique country lifestyle. Seize the opportunity to make your dream home a reality and experience the advantages of this exceptional property. Arrange a viewing appointment today and let yourself be captivated by this exclusive offer!

**Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen**

## **Details of amenities**

- **Liebevoll saniertes Landhaus mit separater Ferienwohnung (letzte Modernisierung 2019)**
- **Hochwertige Ausstattung und traditionelles Fachwerk**
- **Moderne Annehmlichkeiten wie Fußbodenheizung und Kamin**
- **Geräumige Landhausküche für gesellige Stunden**
- **Vieleseitige Nutzungsmöglichkeiten auf ca. 11.029 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (1.350 m<sup>2</sup> Bauland integriert)**
- **Vollständig unterkellert für zusätzlichen Stauraum**
- **Pferdestall mit 3 Boxen und Offenstall mit Koppel und 2 Weiden**
- **Doppelgarage**
- **Großes Nebengebäude zur Nutzung als Lagerraum oder für einen weiteren Ausbau**
- **Idyllische Lage inmitten der Natur für Ruhe und Entspannung - kombiniert mit bequemer Anbindung an die Infrastruktur**

**Property ID: 24105008 - 21394 Kirchzellersen**

## All about the location

Willkommen in Kirchzellersen, einem idyllischen Ort im Landkreis Lüneburg, der für seine naturschöne Umgebung und seine ruhige Atmosphäre bekannt ist. Diese charmante Gemeinde bietet eine perfekte Mischung aus ländlichem Flair und moderner Lebensqualität.

### **\*\*Naturnahe Umgebung:\*\***

Kirchzellersen liegt eingebettet in die malerische Landschaft der Lüneburger Heide und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Umgeben von Wäldern, Feldern und Seen lädt die Umgebung zu Spaziergängen, Radtouren und erholsamen Stunden in der Natur ein.

### **\*\*Familienfreundliches Umfeld:\*\***

Die Gemeinde Kirchzellersen im Landkreis Lüneburg ist besonders für Familien attraktiv. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in der Nähe und bieten eine gute Bildungsmöglichkeit für Kinder. Zudem sorgen Spielplätze und Sportvereine sowie ein wunderschönes Naturbad für Abwechslung und Unterhaltung.

### **\*\*Gute Verkehrsanbindung:\*\***

Trotz seiner ländlichen Lage ist Kirchzellersen gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahnen A7 und A39 sind schnell erreichbar, was eine schnelle Anbindung an die nahegelegenen Städte wie Lüneburg, Hamburg und Hannover ermöglicht. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut.

### **\*\*Lebensqualität und Erholung:\*\***

In Kirchzellersen finden Bewohner eine hohe Lebensqualität und viel Raum für Erholung und Entspannung. Die ruhige Atmosphäre und die idyllische Landschaft bieten einen idealen Rückzugsort vom hektischen Alltag und lassen Raum für Muße und Genuss. Parallel ist zB über einen Bioladen, Bäcker, Supermarkt und weitere Fachgeschäfte die Versorgung in direkter Nähe gesichert.

### **\*\*Tradition und Gemeinschaft:\*\***

**Die Gemeinde Kirchgellersen pflegt ein lebendiges Vereinsleben und eine starke Gemeinschaft. Verschiedene kulturelle Veranstaltungen, Feste und Märkte fördern den Austausch und das Miteinander der Bewohner und tragen zur gelebten Tradition bei.**

**\*\*Fazit:\*\***

**Kirchgellersen bietet seinen Bewohnern ein idyllisches und naturnahes Lebensumfeld, das gleichzeitig durch eine gute Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität überzeugt. Die Kombination aus ländlicher Idylle und modernem Wohnkomfort macht Kirchgellersen zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Naturfreunde und Erholungssuchende.**

**Entdecken Sie die Vorzüge dieser charmanten Gemeinde und finden Sie Ihr neues Zuhause in Kirchgellersen!**

**Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.8.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 67.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1540.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 24105008 - 21394 Kirchgellersen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Marco Heilenmann**

---

**Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg**

**Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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