

Kirchlinteln

# Familientraum in idyllischer Lage!

CODE DU BIEN: 23346033



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

PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 678 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23346033
Surface habitable	ca. 160 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1980
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	295.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## Informations énergétiques

Chauffage	OEL	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	28.10.2033	Consommation d'énergie	192.31 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## La propriété



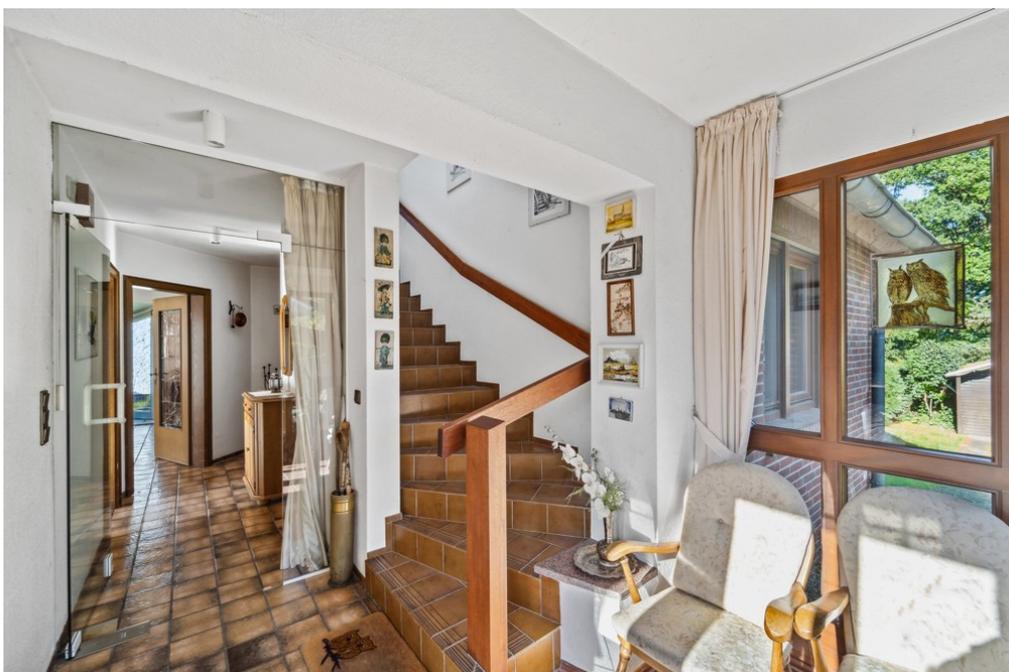
CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## La propriété



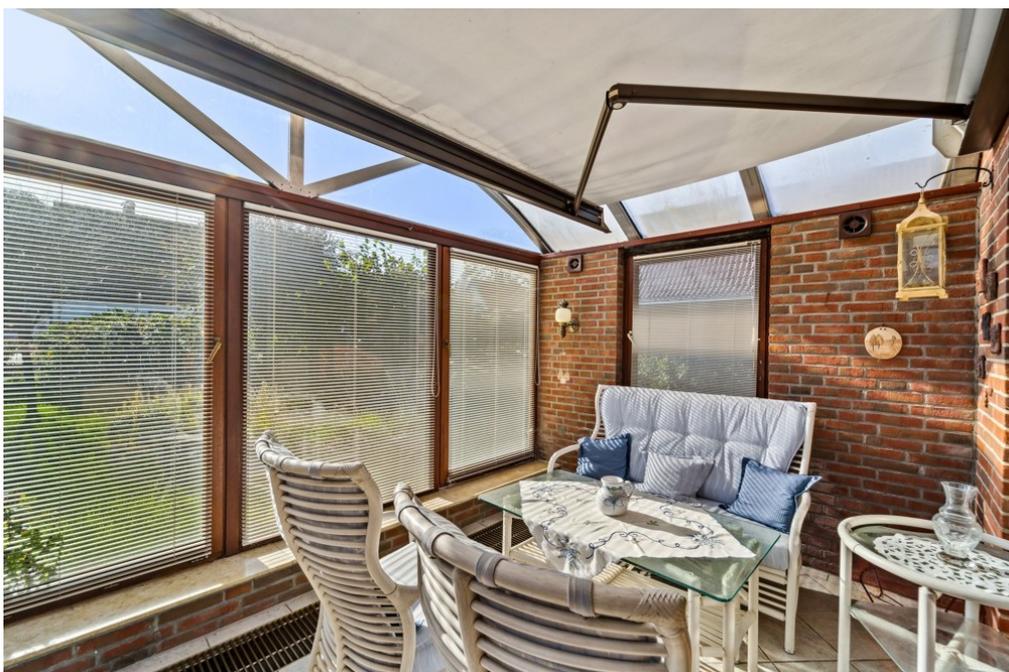
CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## La propriété



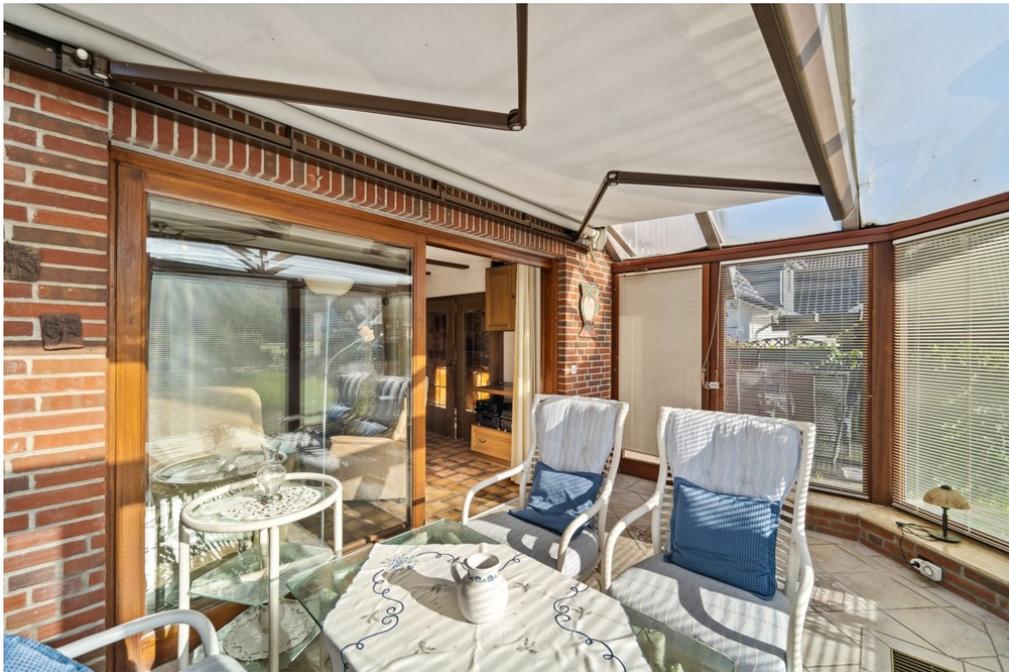
CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## La propriété



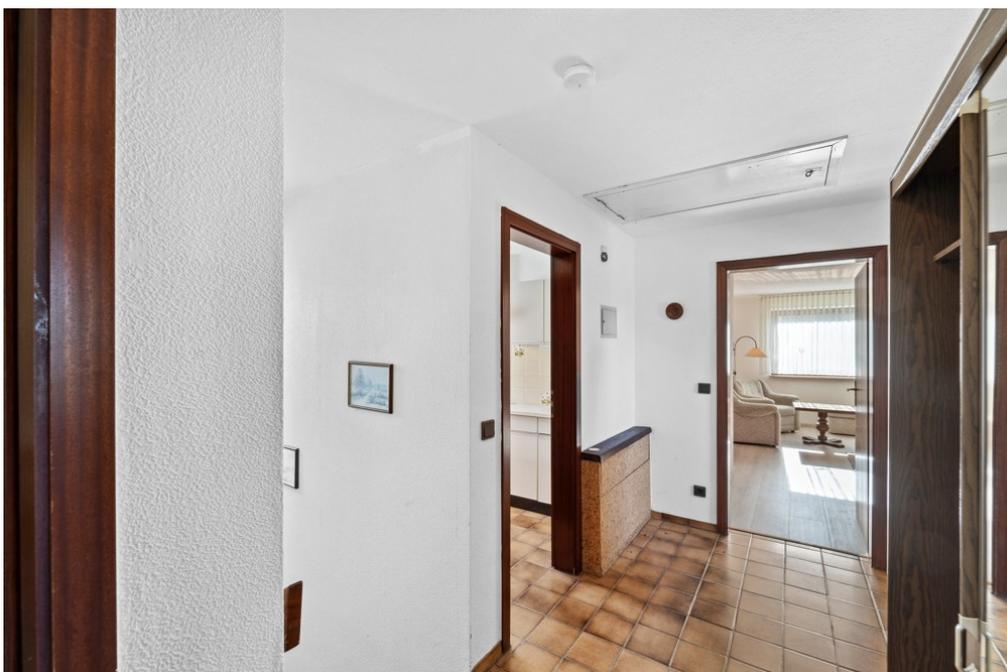
CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## La propriété



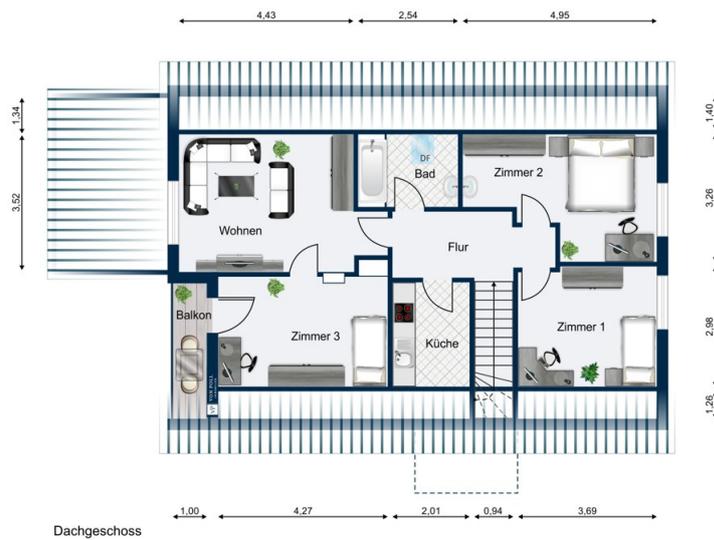
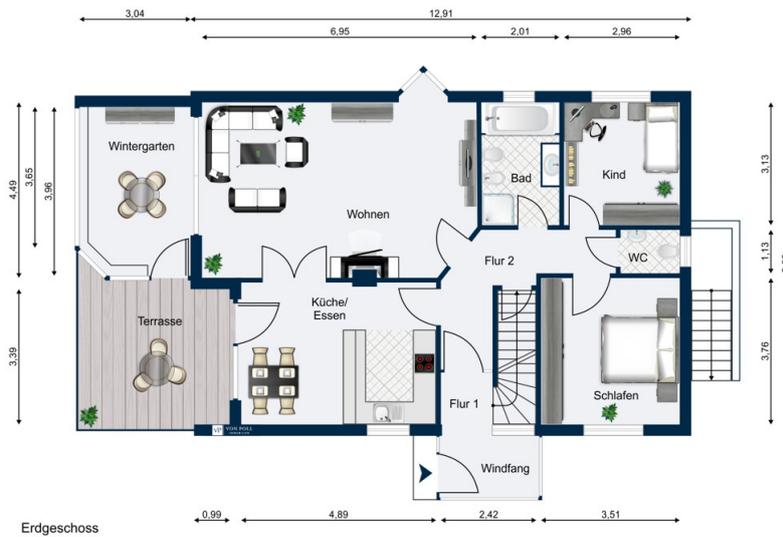
CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

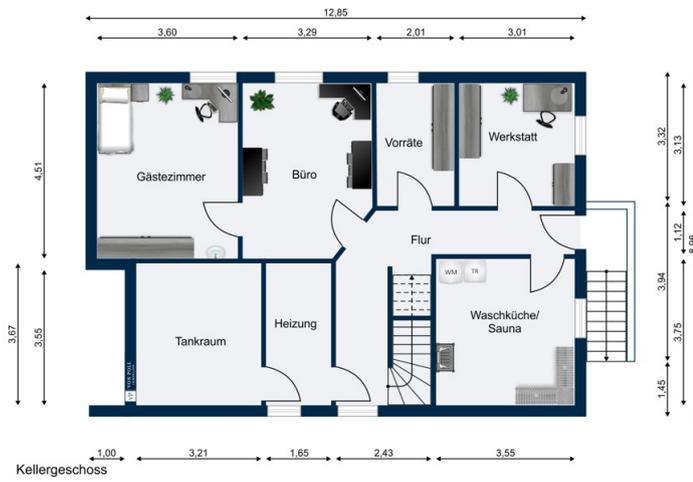
## La propriété



CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

# Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 678 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 1980 erbaut und ist voll unterkellert. Es verfügt über insgesamt 7 Räume, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Ein Highlight des Hauses ist der Kachelofen, der an kalten Wintertagen eine gemütliche Atmosphäre schafft. Das Haus bietet ausreichend Platz für eine Familie und überzeugt durch eine durchdachte Raumverteilung. Im Erdgeschoss befinden sich ein großes Wohnzimmer, eine Küche mit Essbereich sowie ein Gäste-WC. Vom Wohnzimmer gelangt man in den Wintergarten, der einen wunderbaren Blick auf den Garten bietet. Die Küche ist gut ausgestattet und bietet genügend Stauraum. Außerdem finden Sie hier noch 2 Schlafräume und ein Badezimmer. Im Obergeschoss befinden sich weitere 4 Zimmer, eine kleine Küche und das Badezimmer. Die Räume bieten genügend Platz für die gesamte Familie. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Das Haus verfügt zudem über eine Sauna, die für Entspannung und Erholung sorgt. Weiterhin gehören eine Doppelgarage und ein voll unterkellertes Untergeschoss zur Immobilie. Im Keller befindet sich genügend Stauraum sowie Platz für eine Waschküche, ein Büro und Gästezimmer, sowie eine Werkstatt. Der Garten des Hauses bietet viel Platz zum Entspannen und Spielen. Die Kinder können sich hier frei entfalten und die Eltern können die sonnigen Tage im Garten genießen. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ein solides und gepflegtes Haus, das viel Platz und Komfort für eine Familie bietet. Ein absolut attraktives Angebot für Familien, die auf der Suche nach einem geräumigen Haus in einer ruhigen Wohngegend sind. Der Garten bietet Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und die Größe des Hauses ermöglicht eine flexible Nutzung der Räume. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## Détails des commodités

- Baujahr 1980
- Grundstück 678 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche 160 m<sup>2</sup>
- voll unterkellert
- Sauna
- Doppelgarage
- Kachelofen
- Wintergarten

**CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln**

## Tout sur l'emplacement

Dieses große Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohnstraße und ist ein Traum für Familien. 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. Besonders familienfreundlich ist Kirchlinteln durch das Angebot an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Durch den regelmäßigen Busverkehr, erreicht man auch Verden innerhalb kurzer Zeit.

CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 192.31 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist F.  
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.

CODE DU BIEN: 23346033 - 27308 Kirchlinteln

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thomas Maruhn & Heinz Stoffels

---

Ostertorstraße 4 + 6 Verden  
E-Mail: [verden@von-poll.com](mailto:verden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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