

Kirchlinteln

Einfamilienhaus mit großem Gartenparadies in naturnaher Lage

CODE DU BIEN: 26346039



PRIX D'ACHAT: 169.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.200 m²

CODE DU BIEN: 26346039 - 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: 26346039 - 27308 Kirchlinteln

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26346039
Surface habitable	ca. 100 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1957
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	169.900 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26346039 - 27308 Kirchlinteln

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	12.08.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	240.93 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1957

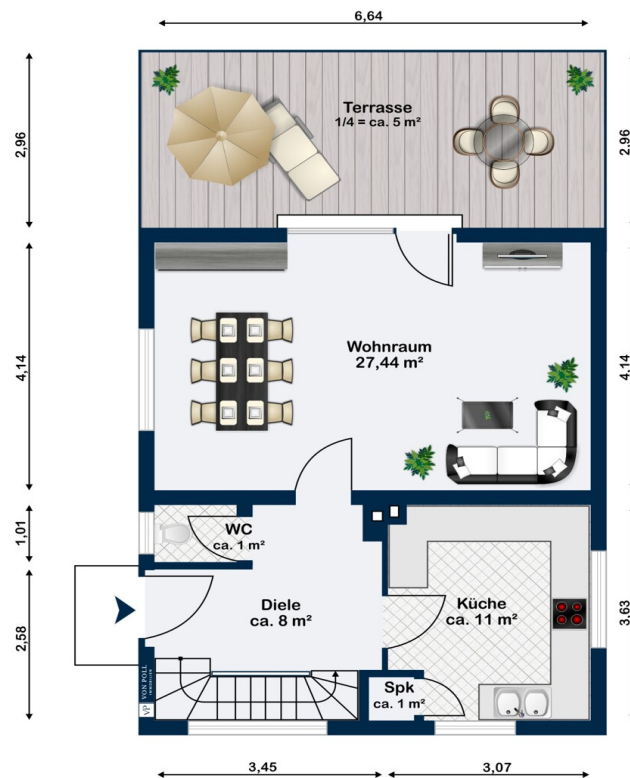
CODE DU BIEN: 26346039 - 27308 Kirchlinteln

La propriété

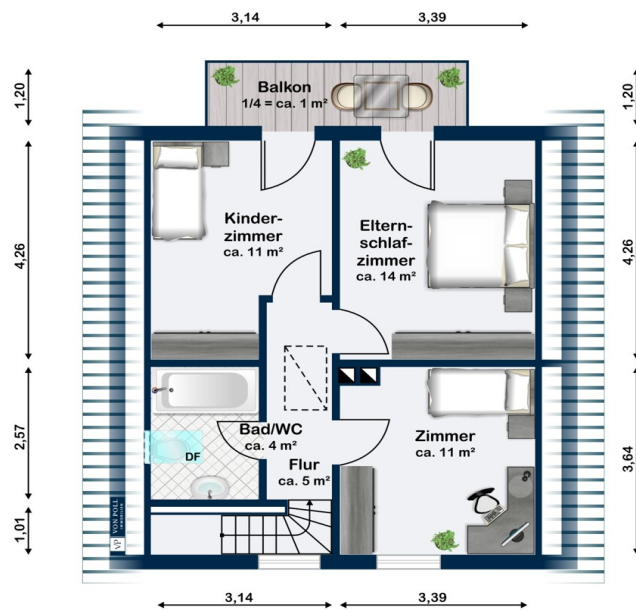


CODE DU BIEN: 26346039 - 27308 Kirchlinteln

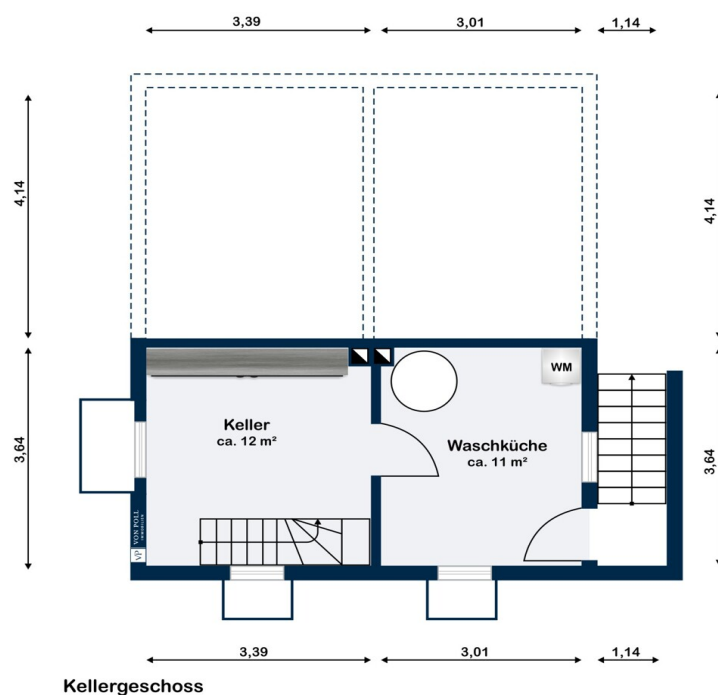
Plans d'étage



Erdgeschoss



Obergeschoss



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: 26346039 - 27308 Kirchlinteln

Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1957 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 100 m² auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.200 m². Die Lage vereint naturnahes Umfeld mit guter Erreichbarkeit – ideal für Menschen, die Wert auf Privatsphäre im Grünen legen. Durch die kontinuierliche Instandhaltung und mehrere Modernisierungen präsentiert sich die Immobilie in einem sehr ansprechenden Zustand.

Das Haus umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC. Der große Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet viel Raum für gemeinsames Leben und Entspannen. Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang vom Wohnzimmer zur Terrasse und dem Gartenbereich. Die große, bodentiefe Fensterfront lässt Tageslicht herein und bietet einen schönen Blick ins Grüne.

Die Küche ist hell gestaltet und im ansprechenden Landhausstil eingerichtet. Hier finden Sie ausreichend Platz zum Kochen und gemeinsamen Essen. Die modernen Küchenmöbel mit Holzarbeitsflächen und die gepflegten Fliesen unterstreichen den Charme dieses Bereichs, der durch ein großes Fenster zur Terrasse und in den Garten aufgewertet wird.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein modernes Wannenbad ist hell und freundlich gestaltet. Zu den Schlafräumen zählt ein Gästezimmer mit eigenem Zugang zu einem kleinen Balkon und Blick in den Garten. Das Hauptschlafzimmer bietet viel Stauraum durch einen großzügigen Einbauschränk und profitiert von der ruhigen Ausrichtung zum Garten. Das dritte Zimmer eignet sich hervorragend als Büro oder Kinderzimmer und verfügt über ein großes Fenster mit Außenblick.

Der Außenbereich überzeugt mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der große Garten, der sich hervorragend für Selbstversorger eignet. Ein liebevoll angelegter Gemüsegarten begeistert mit Hochbeeten, einem Gewächshaus sowie gepflegten Obstbäumen. Die überdachte Terrasse lädt zum Entspannen und geselligen Beisammensein ein, während eine befestigte Fläche genügend Platz für Gartenmöbel bietet. Ihr Komfort steht im Fokus: Zur Immobilie gehören eine Garage, ein Carport sowie ein Außenstellplatz.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde über die Jahre regelmäßig instand gehalten. Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen: 2024 wurde die Fassadendämmung fertiggestellt, 2017 die Haustür ausgetauscht. Die Fenster im Wohnzimmer wurden 2008 erneuert, die Küchenfenster im Jahr 2007. Ein neues Dach

wurde 1993 aufgebracht.

Weitere Ausstattungsmerkmale sind ein Teilkeller, eine Zentralheizung auf Ölbasis und eine Ausstattung mit normaler Qualität. Ein massiver Zaun rund um das Grundstück sorgt für zusätzliche Sicherheit und Privatsphäre.

Diese Immobilie vereint klassische Architektur und heutigen Wohnkomfort – ideal für alle, die großzügiges Wohnen in naturnaher Umgebung schätzen. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie überzeugen.

CODE DU BIEN: 26346039 - 27308 Kirchlinteln

Détails des commodités

Außenbereich & Naturerlebnis

- Großer Garten
- Traumhaft für Selbstversorger
- Überdachte Terrasse
- Terrasse zum Wohnzimmer
- Balkon
- Neuer Zaun vorne am Haus
- Naturnahe Lage

Innenbereich & Ausstattung

- Großer Wohn- und Essbereich
- Helle Küche im Landhausstil
- Wannenbad
- Gäste WC
- Gästezimmer mit Balkon
- Teilkeller

Sanierung & Modernisierungen

- 2024 Fassadendämmung
- 2017 Haustür
- 2008 Wohnzimmerfenster
- 2007 Küchenfenster
- 1993 Neues Dach
- Dachgeschoss gedämmt
- Kellerdecke gedämmt

Sonstiges

- Garage und Carport
- Außenstellplatz vorhanden

CODE DU BIEN: 26346039 - 27308 Kirchlinteln

Tout sur l'emplacement

Die angebotene Immobilie liegt in attraktiver, naturnaher Wohnlage von Kirchlinteln. Das Umfeld ist geprägt von dörflichem Charme, weitläufigen Grünflächen und einer angenehm ruhigen Nachbarschaft. Wer ein Wohnumfeld mit hohem Erholungswert und zugleich guter Erreichbarkeit der umliegenden Infrastruktur sucht, findet hier beste Voraussetzungen. Die Nähe zu Kirchlinteln und Verden (Aller) sorgt für eine komfortable Versorgung im Alltag und macht den Standort besonders interessant für Familien und Ruhesuchende.

Kirchlinteln liegt im Landkreis Verden in Niedersachsen und verbindet ländliche Wohnqualität mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Infrastrukturstandorte. Die Gemeinde erfreut sich insbesondere bei Familien, Berufspendlern und Ruhesuchenden großer Beliebtheit, da sie naturnahes Wohnen mit solider Alltagstauglichkeit verbindet.

Die nächstgelegene Stadt Verden (Aller) bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten, Gastronomie sowie einem Bahnhof mit weiterführenden Verbindungen. Auch die Anbindung an die regionalen Verkehrsachsen ist günstig, sodass umliegende Zentren gut erreichbar sind. Dadurch verbindet der Standort die Vorteile einer ruhigen Wohnlage im Grünen mit einer verlässlichen Versorgung im täglichen Leben.

CODE DU BIEN: 26346039 - 27308 Kirchlinteln

Plus d'informations

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26346039 - 27308 Kirchlinteln

Contact

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

Thomas Maruhn

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)

Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0

E-Mail: verden@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com