Neuenkirchen

Idyllisches Selbstversorgerhaus mit gepflegtem Ambiente

??????? ????????: 25205014

???? ??????: 272.000 EUR • ?????????: ca. 231 m^2 • ???????: 8 • ?????? ???: 1.359 m^2

??????? ????????: 25205014 - 29643 Neuenkirchen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25205014 - 29643 Neuenkirchen

?? ??? ?????

??????? ????????	25205014
?????????	ca. 231 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	8
????????? ??? ????????	6
????????	2
???? ??????????	1900

???? ??????	272.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ?????????	??????
??????	WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25205014 - 29643 Neuenkirchen

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	03.01.2029
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	293.76 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1900

??????? ????????: 25205014 - 29643 Neuenkirchen

?? ???????

??????? ????????: 25205014 - 29643 Neuenkirchen

?? ???????

??????? ????????: 25205014 - 29643 Neuenkirchen

?? ???????

??????? ????????: 25205014 - 29643 Neuenkirchen

?? ???????

??????? ????????: 25205014 - 29643 Neuenkirchen

?? ???????

??????? ????????: 25205014 - 29643 Neuenkirchen

?? ???????

??????? ????????: 25205014 - 29643 Neuenkirchen

?? ???????

??????? ????????: 25205014 - 29643 Neuenkirchen

?? ???????

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

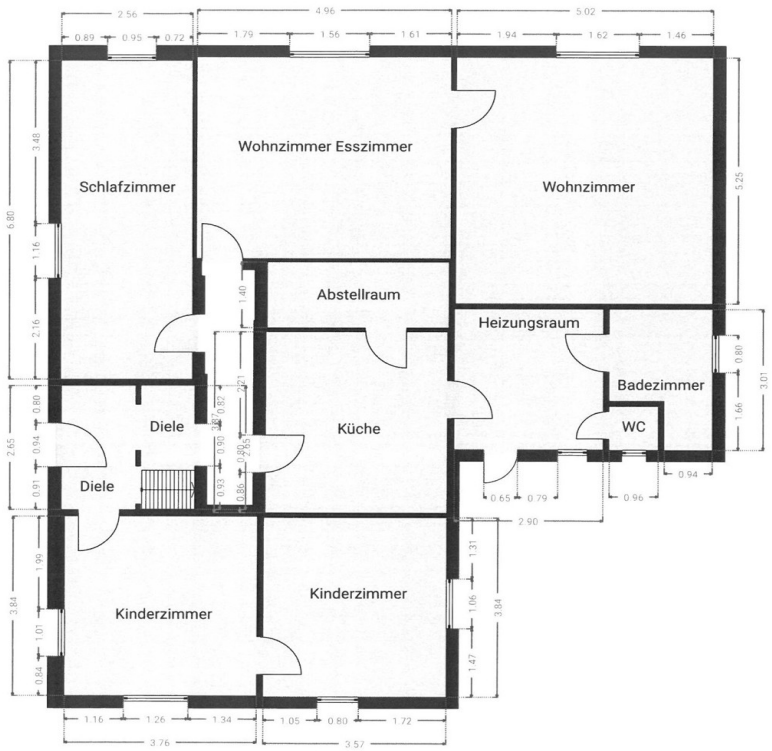
www.von-poll.com/finanzieren

??????? ????????: 25205014 - 29643 Neuenkirchen

??????

▼ **Erdgeschoss**

RÄUME: 12



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen

0 1 2 3m
1:79

▼ Dach

RÄUME: 9

Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen

0 1 2 3m
1:79

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25205014 - 29643 Neuenkirchen

??? ????? ????????

Objektbeschreibung:
Das Haus wurde massiv erbaut und Mitte der 60er Jahre erweitert. Durch diese gekonnte Erweiterung bietet die Immobilie die Möglichkeit, als Zweifamilienhaus genutzt zu werden – ideal für Mehrgenerationenwohnprojekte oder zur Vermietung von Wohnraum. Der sehr gepflegte Zustand des Hauses zeugt von der liebevollen Pflege und der hohen Wertigkeit der durchgeführten Renovierungen.

Raumaufteilung:
Die durchdachte Raumaufteilung sorgt sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss für großzügige und lichtdurchflutete Wohnräume. Ein besonderes Highlight ist der gemütliche Kaminofen, der an kalten Abenden für wohlige Wärme sorgt. Die individuelle Küche im Erdgeschoss ist zudem ein Ort für kulinarische Kreativität und gesellige Kochabende.

Außenbereich:
Ein wahres Paradies stellt der Obst- und Gemüsegarten dar. Von März bis Oktober können die Bewohner hier die reiche Ernte genussfrischer Produkte direkt vom eigenen Grundstück einfahren. Der biologisch bewirtschaftete Garten ist ein echtes Highlight und wird ausschließlich mit Kompost aus dem eigenen Garten gedüngt, was zu beeindruckenden Erträgen führt. Zwei Gewächshäuser bieten zusätzliche Möglichkeiten, die Pflanzen anzubauen und wachsen zu lassen.

Nebengebäude:
Ein separates, massiv erbautes Nebengebäude bietet Platz für drei Garagen sowie einen Abstellraum, der hervorragend als Hobbyraum oder Werkzeuglager genutzt werden kann. Außerdem rundet ein praktisches Gartenhaus das Bild ab, das als Stauraum für Gartenmöbel und -geräte dient.

Fazit:
Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint die Vorteile eines charmanten Einfamilienhauses mit den Möglichkeiten eines Zweifamilienhauses. Es eignet sich perfekt für Familien, die Wert auf Nachhaltigkeit legen und die Freude an Eigenproduktion schätzen. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Schmuckstück zu besichtigen und sich von seinem hohen Potenzial überzeugen zu lassen!

??????? ????????: 25205014 - 29643 Neuenkirchen

?????????????? ??? ???????

- massiv gemauertes Haus
- überwiegend Dreifachverglasung
- Bodenbeläge sind Laminat und Fliesen
- zwei Bäder
- Nebengebäude mit drei Garagen und Abstellraum
- zwei Gewächshäuser
- großer Nutzgarten
- Ziergarten

??????? ????????: 25205014 - 29643 Neuenkirchen

??? ??? ??? ??????????

Das Objekt liegt in dem schönen Dorf Schwalingen in der Gemeinde Neuenkirchen in der Lüneburger Heide.
Ein altes Bauerndorf mit ca. 360 Einwohnern, umgeben von einer Wiesen- und Feldlandschaft. Weitläufige Höfe und Grünanlagen machen das Ortsbild aus. Der Ort am Schwalinger Bach weist viele alte, zum Teil noch reetgedeckte, Fachwerkhäuser auf sowie einen prägenden Eichenbestand.

Die größeren Orte in der Umgebung sind Neuenkirchen und Schneverdingen. Hier gibt es Kindergärten, alle Schulen. Ärzte und eine gute Nahversorgung. Krankenhäuser sind in Soltau und Rotenburg gut erreichbar.

Schwalingen liegt etwa 4,5 km von Neuenkirchen entfernt und ca. 9 km von Schneverdingen. Rotenburg ist in ca. 23 km erreichbar. Hamburg in ca. 70 km und Hannover in ca. 89 km sind mit dem Auto in ca. 80 Minuten erreichbar. Eine Bahnanbindung besteht in Schneverdingen und Soltau (ca. 16 km). Die Schulkinder fahren von Schwalingen mit Schulbus nach Neuenkirchen, Soltau oder Schneverdingen.

Schwalingen hat eine sehr rege Dorfgemeinschaft. Es gibt einen Schützenverein, einen Spielmannzug mit ca. 40 Mitgliedern, die Freiwillige Feuerwehr, ein Erntefest, Schützenfest, eine Boßeltour und einen bunten Nachmittag für die Senioren. Hier ist das Dorfleben intakt, jung hilft alt und zusammen wird vieles nach vorn bewegt.
Im Folgenden finden Sie Hinweise auf die Dorfchronik, die mit sehr viel Detailarbeit entstanden ist und auf auf ein Leitbild von Schwalingen.

http://www.chronik-schwalingen.net
http://leitbild.chronik-schwalingen.net
http://www.gemeinde-neuenkirchen.de

??????? ????????: 25205014 - 29643 Neuenkirchen

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.1.2029.
Endenergiebedarf beträgt 293.76 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ????????: 25205014 - 29643 Neuenkirchen

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Sylvia Schmidt

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen
Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0
E-Mail: heidekreis@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com