

Neuenkirchen

# Wohnhaus mit zusätzlicher Apartmentlösung

???????? ??: 25205045

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??: 286.000 EUR • ??: ca. 148,2 m<sup>2</sup> • ??: 6 • ??: 1.222 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

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

???????? ??????????: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

?? ??? ??????

|                     |                          |               |                                                                                       |
|---------------------|--------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????? | 25205045                 | ????? ??????? | 286.000 EUR                                                                           |
| ???????????         | ca. 148,2 m <sup>2</sup> | ?????         | ???????????                                                                           |
| ????? ???????       | ?????????????? ??????    |               | ???????????????                                                                       |
| ?????????           | 6                        | ???????????   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????????         | 5                        |               |                                                                                       |
| ???????????         | 2                        |               |                                                                                       |
| ????? ????????????  | 1970                     | ?????????     | ???????                                                                               |
| ?????? ???????????? | 2 x ???????              | ???????????   |                                                                                       |
|                     |                          | ?????????     | ?????????, ??????,<br>??????????????????<br>?????????                                 |

???????? ??????????: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

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

|                                                     |                       |                                                                               |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>????????????                                             | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????????? ???????<br>????????????                                             | 238.65 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 14.10.2035            | ????????????<br>????????????????<br>????????????                              | G              |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1970           |

???????? ?????: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

?? ???????



???????? ??: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

?? ???????



???????? ??????????: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

?? ????????



???????? ?????: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

?? ???????



???????? ??: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

?? ???????



???????? ?????: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

?? ???????



???????? ?????: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

?? ???????



???????? ?????: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

?? ???????



???????? ?????: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

?? ???????



???????? ??: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

?? ???????



???????? ?????????: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

?? ????????



???????? ??????????: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

?? ?????????



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

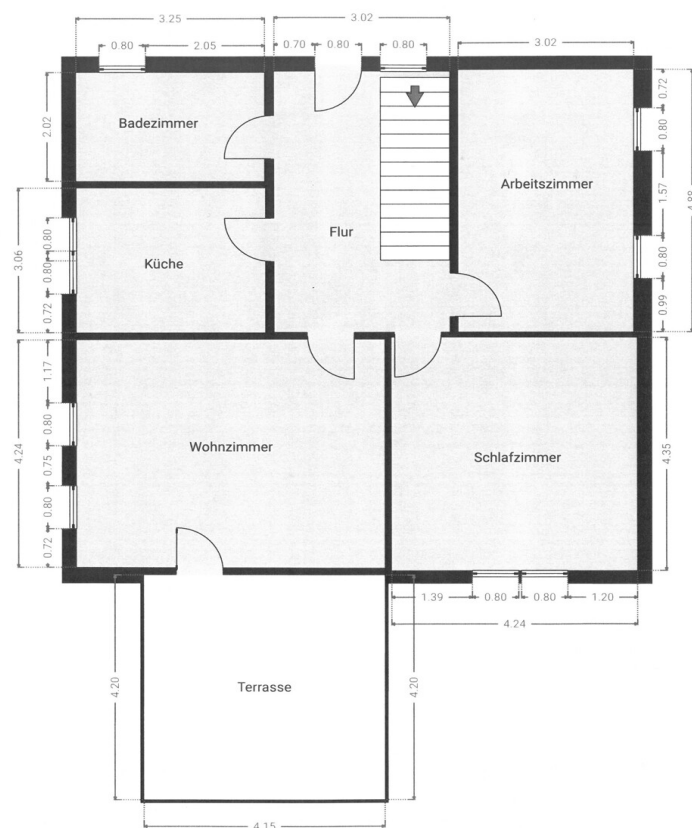


????????? ??????????: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

???????

▼ Erdgeschoss

RAUME: 6

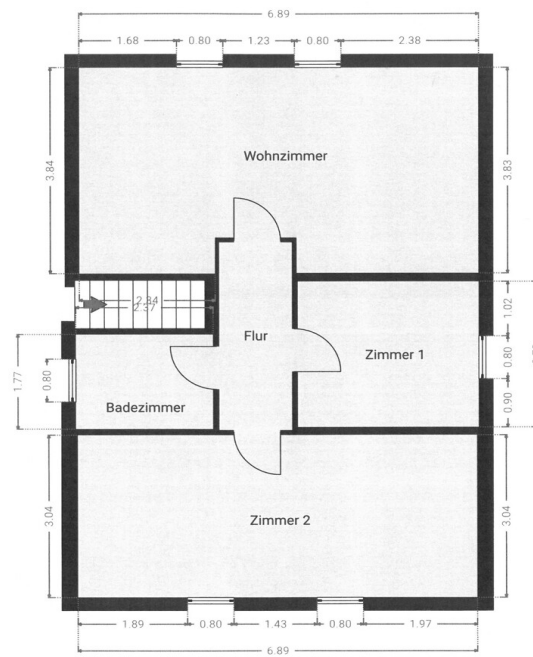


Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den allgemeinen Geschäftsbedingungen.

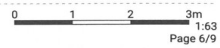
0 1 2 3m  
1:63  
Page 1/9

▼ **Dach**

RÄUME: 5



Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Page 6/9

??????? ?????????: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

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

Dieses solide, massiv gebaute Haus aus dem Jahr 1970 befindet sich in schöner Lage und bietet Potenzial für eine Einliegerwohnung im Dachgeschoss. Zu den Highlights zählen die solide Bauweise, der Dachausbau von ca. 2008 mit Dämmung sowie die erneuerte Elektrik um 2006. Die Fenster wurden zwischen den Jahren 2000-2016 erneuert. Ein Kaminofen, der seit 2006 vorhanden ist, sorgt für eine gemütliche Atmosphäre.

Ergänzt wird dieses Objekt durch eine geräumige Doppelgarage, einen großen Schuppen direkt am Haus und einen großzügigen Garten mit Gartenhaus und Holzlagern.

Das Erdgeschoss umfasst drei Zimmer, die Küche und ein Duschbad, welches ca. im Jahr 2016 ebenerdig umgebaut wurde.

Im Dachgeschoss befinden sich drei Räume, wobei in einem Raum Anschlüsse für eine Küche sind, so könnte man eine große offene Küche mit Wohn- Essbereich verbinden.

Insgesamt bietet das Objekt eine solide Bausubstanz mit regelmäßigem Instandhaltungsbedarf und Potenzial zur weiteren Modernisierung.

Die Nutzflächen sind großzügig bemessen, Stauraum ist ausreichend vorhanden dank Schuppen, Garagen und dem Vollkeller.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel, was die Attraktivität erhöht.

??????? ???????: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

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

- Decken vom Keller und Erdgeschoss aus Stahlbeton
- Dacheindeckung aus Frankfurter Pfanne
- Innenwände überwiegend massiv
- Holztreppe in das Dachgeschoss
- Kunststofffenster doppelt verglast
- Fußböden Fliesen, Teppich, Laminat und Linoleum
- Doppelgarage
- Separater Anbau eines Abstellraumes
- große Eingangsüberdachung

??????? ?????????: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

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

Neuenkirchen ist eine Gemeinde im Landkreis Heidekreis, Niedersachsen und liegt am Westrand der Lüneburger Heide an der Bundesstraße 71 zwischen Rotenburg und Soltau. Neuenkirchen ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und ist umgeben von weiten Wald-, Wiesen- und Feldlandschaften.

Es besteht außerdem eine Straße nach Bad Fallingbostal und die Landesstraße 171 von Schneverdingen nach Verden (Aller). Es gibt in der Gemeinde viele Touristische Einrichtungen: das Naturfreibad Neuenkirchen, der Schäferhof in Neuenkirchen, die Sprengeler Mühle in Sprengel, die Neuenkirchener Draisinenbahn, der Schroershof in Neuenkirchen und die Kunststiftung Springhornhof in Neuenkirchen. In Neuenkirchen gibt es Kindergärten sowie eine Grund- und Oberschule. Auch die wichtigsten Grundeinrichtungen sind vorhanden: Ärzte, Gastronomie und Bäcker und Einkaufsmärkte.

Verkehrslage:

B 71 Soltau - Neuenkirchen - Bremen

L 171 Verden - Neuenkirchen - Schneverdingen

K 17 Neuenkirchen - Fallingbostal - Walsrode

Autobahn-Abfahrten:

Soltau-Ost ca. 15 km

Soltau-Süd ca. 18 km

Verden-Ost ca. 40 km

??????? ???????: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 238.65 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25205045 - 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](http://www.von-poll.com)