

Kirchgellersen

?? ?????????? ??? ??????????: ??????????
????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ???
????????????????? ?????????? ????????

???????? ??????????: 24105008



www.von-poll.com

???? ??????: 1.370.000 EUR • ??????: ca. 371,65 m² • ?????: 10 • ????? ???: 11.029 m²

??????? ?????????: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

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

???????? ?????????: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

?? ??? ??????

???????? ?????????	24105008	???? ?????	1.370.000 EUR
????????	ca. 371,65 m ²	????????	Käuferprovision
????? ?????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	10		MwSt.) des
????????????? ???	6		beurkundeten
????????		????? ?????????????	Kaufpreises
????????	4	????? ?????????????	2019
????? ?????????????	1540	????????	??????
????? ?????????????	4 x ???????????	????????	???????, WC
	????? ?????????????,		????????????, ?????,
	1 x ??????		?????,
			????????????????
			????????

???????? ??????????: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

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

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

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

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

VERBRAUCH

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

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

???????

67.00 kWh/m²a

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

30.08.2033

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

B

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

??????

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

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

1540

???????? ?????????: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

?? ????????



???????? ?????????: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

?? ????????



???????? ?????????: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

?? ?????????



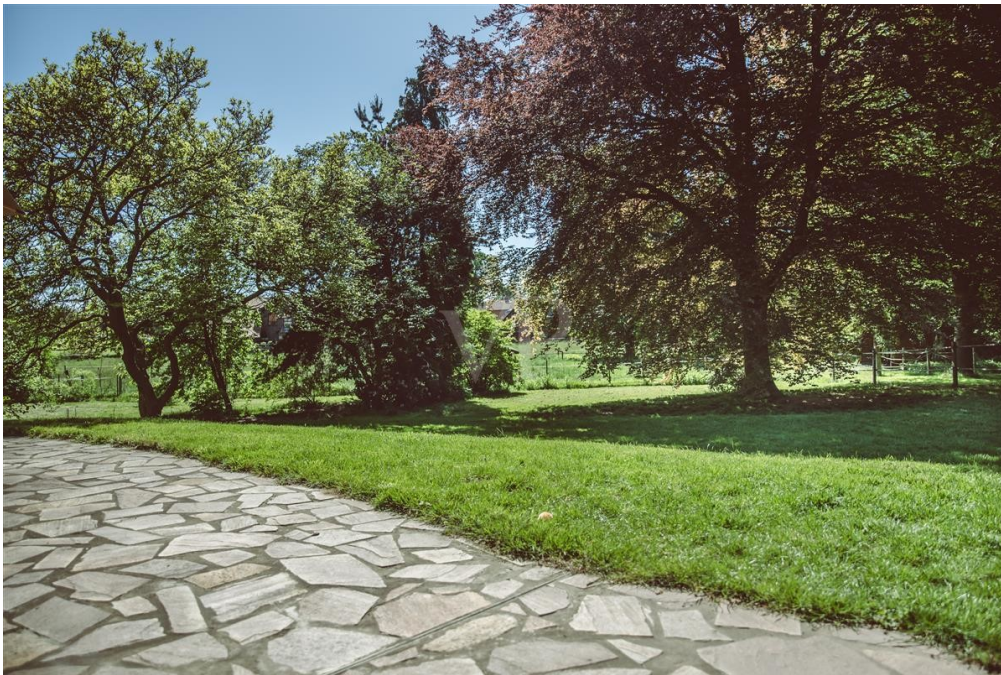
???????? ??????????: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

?? ?????????



???????? ??????????: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

?? ?????????



???????? ?????????: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

?? ????????



??????? ???????: 24105008 - 21394 Kirchzellern

?? ???????



???????? ?????????: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

?? ????????



???????? ??????????: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

?? ????????



???????? ??????????: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

?? ?????????



???????? ?????????: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

?? ?????????



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

??????? ???????: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

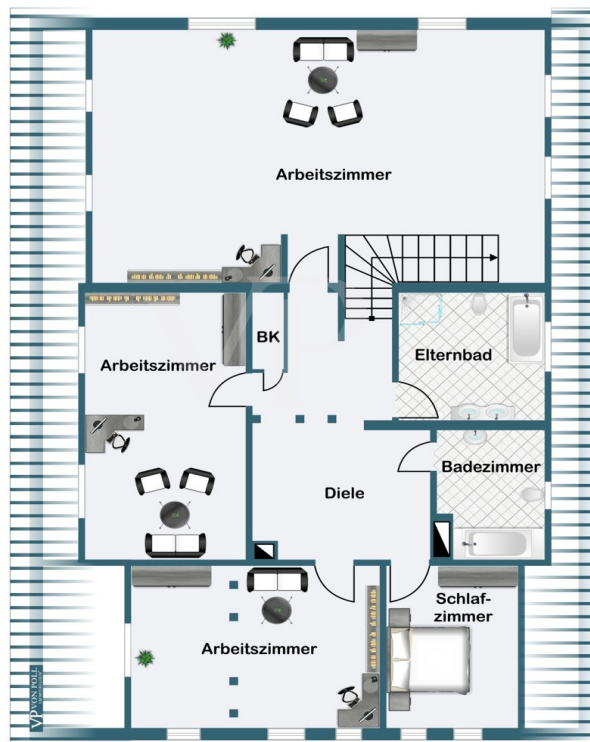
?? ???????



??????? ?????????: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

???????





Dachgeschoss

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

??????? ?????????: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

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

????? ????????? ??? ????????? ?????? ??? ????????? ?????! ????? ? ????????????????? ?????????
???????????? ????????????? ??? ????????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ??????,
???????????????????? ??? ????????????? ????????????? ?????????????? ??? ????????????? ?????????? ???
???????????????? ??? ????????????? ?? ??? ????????????????? ????????????? ?????????? 11.029 ?.?.
**??????? ???????? ??????????.* - **?????????????????????? ?? ?????? ??? ??????????????? ?? ???????
?????????????????.* ?? ?????????? ?????? ?????? ??????????????????? ?? ????????????????? ?????????? ???
???????????????????? ??? ????????????? ????????????????????????? ?????????? ?????????????? - **????????????????
????????? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.* ? ?????????????? ?????????????????? ??? ??????????
????????????????? ??? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?? ?????????? ?????????? ??? ??????????
?????????????????, ?? ?????? ??????????????????? ?? ?????????? ?????????????? - **????????????????? ??????????.*
????????????????? ?????????????? ?????? ?????? ?????? ????????????????????? ?????????????? ??? ??? ?????? ??????
?? ?????????? ??????, ??? ?????????????????? ?????????????? ??? ?????? ??????. - **????????????? ??
????????????? ??????.* ? ?????????????? ?????????? ?? ?????????? ?????? (????????????????? ??? ?????? ??????)
????? ?????????????? ?? ?????????????????????? ??? ?? ?????????????????, ??? ?????? ?? ?????????? ??????
????? ?????????? ?????? ?? ??? ?????????????????? ??? ?????? ?????????? ??? - **????????????????
????????????????? ??????????.* ?? ?????????????????? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????? ??????????
????? ?????????????????? ? ??? ?????????????????? ??? ?????????????????? ??? ?????????????????? ?????????? ??????
????? ?????????????? - **?????????????????.* ?? ??????????????, ?? ?????? ??? ?????????????????? ??????????, ???
????????????????? ??? ?????????????? ?????????????????? ?????????????? ?????? ??? ?????? ?? ?????????????? ???
????????????? - **????????????????? ?????? ??????????????.* ?? ?????????????? ?????? ?????????????? ??????????
372 ?.?., ? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?????????? ?????? ??? ?????????????? ??????
????????????????? ??? ?????????? ?????? - **?????????????.* ??? ?????????? ?????????? ?????????????? ??????????
????????????????? ?????????????????????? ?????? ??? ?????? ??? ?? ?????? ?????? - **????????????????? ??????????.*
????? ?????????????????? ?? ?????? ?????????, ?????????????? ?? ?????? ??? ?????????? ?????????? ??????????????
????????????? ?????????????????? ??? ?????????????????? ?????????? ?? ?????????? - **????????????? ??????????
????? ?????????????? ??????????????.* ??? ?????? ?????????? ??? ?????????, ?????????????????? ?????? ??????????
????????? ?? ?????? ?????????????? ??? ?????? ?????????????? ?????????????? ?? ??? ?????? ?????????? ???
????? ?????????? ??????????????????.* **????????????????? ??? ??????????????????.* ? ?????????? ??????????????, ??
????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????? ??? ?????????, ?????????????????? ?? ???
????????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????? ??? ???????????????????. ??? ?????????????? ???
????????? ?????????????????? ??????, ?????????? ?????????????????? ??? ?????????????????????? ?????????????? ??
?????????????. ?????????????? ??? ?????????? ??? ?? ?????????? ??? ?????? ?????????????? ???
????????????????????? ??? ??? ?????????? ?????????????????? ??? ??????????????????, ?????????? ?? ?????????????? ???
?????????????. ?????????????????? ??? ?????????? ?????????????????? ?? ?????????? ?????????????? ?? ?? ??????.
**?????????????????.* ?????? ? ?????????????????????? ?????????? ?????????????? ?? ?????????????? ??????????????
????????????? ??? ?????????????????????? ??? ?????????? ?????????????? ??? ?????????????????? ?????????? ?? ??

???????? ?????, ????????????? ??? ??? ????????? ????? ??? ????? ??????. ???????
??? ????????? ?? ?????? ?? ?????? ??? ????????? ??? ?????????????????? ??? ?? ??????
?? ????????????????? ?????? ??? ????????????? ??????????. ????????? ??? ????????? ???
????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?? ?????????? ??? ?????? ???
???????????????? ??????????!

??????? ???????: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

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

- 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
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf ca. 11.029 m² Grundstücksfläche (1.350 m² 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

??????? ???????: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

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

Willkommen in Kirchgellersen, 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:****

Kirchgellersen 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 Kirchgellersen 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 Kirchgellersen 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 Kirchgellersen 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!

??????? ???????: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.8.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 67.00 kwh/(m²*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 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.

??????? ?????????: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

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

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

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

E-Mail: lueneburg@von-poll.com

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

www.von-poll.com