

Kirchgellersen

# Privát menedéked: Idilli vidéki ház nyaralóapartmannal és lótarási lehetőséggel

VP azonosító: 24105008



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

VÉTELÁR: 1.370.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 371,65 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 11.029 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## Áttekintés

VP azonosító	24105008	Vételár	1.370.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 371,65 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Konytteto		
Szobák	10		
Hálósobák	6		
Fürdoszobák	4	Modernizálás / felújítás	2019
Építés éve	1540	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Nehéz földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.08.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	67.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1540

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## Az ingatlan



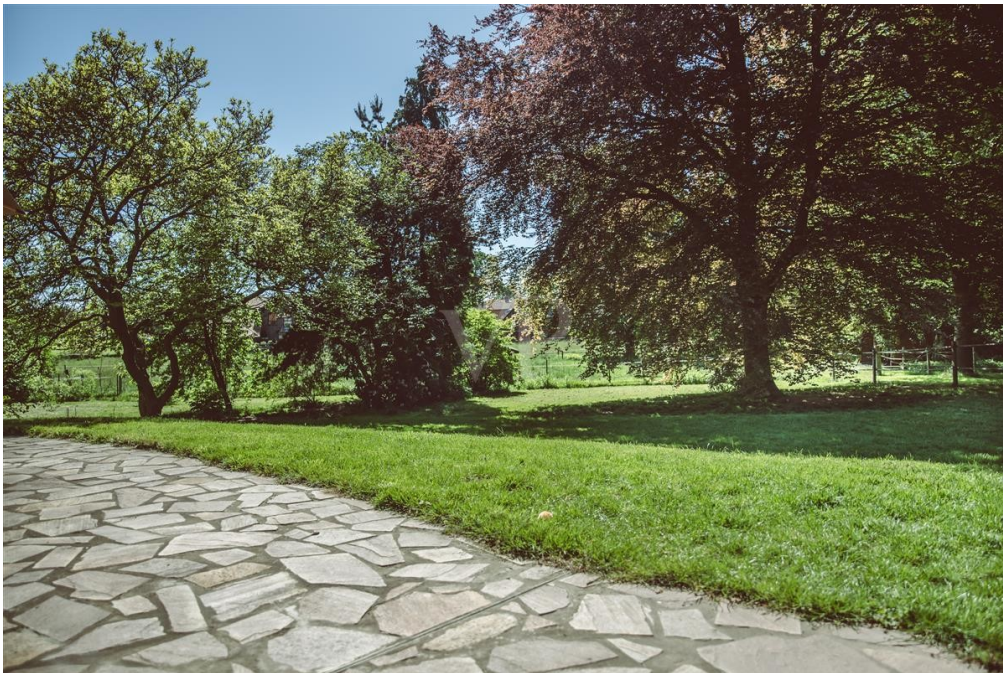
VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## Az ingatlan



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

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

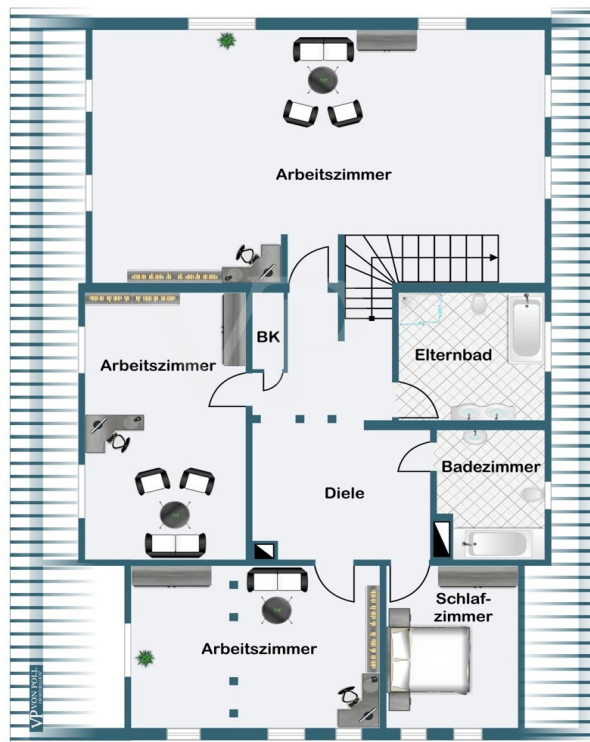
## Az ingatlan



VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## Alaprajzok





Dachgeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen**

## Az első benyomás

Üdvözöljük álmai vidéki otthonában! Ez az exkluzív vidéki ház a hagyományos báját ötvözi a modern kényelemmel, egyedülálló élettérrel kínálva. A béke és a pihenés oázisa várja Önt egy körülbelül 11 029 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telken. **\*\*Ingatlan kiemelt jellemzői:\*\*** - **\*\*Szépen felújított és magas színvonalon berendezett:\*\*** A vidéki házat aprólékos figyelemmel újítták fel, és kiváló minőségű berendezésekkel büszkélkedhet. - **\*\*Hagyományos favázas szerkezet és deszkapadló:\*\*** A ház hívogató jellegét hangsúlyozza a látszó favázas szerkezet és a rusztikus tölgyfa deszkapadló, amely kiegészíti a kolapokat. - **\*\*Modern felszereltség:\*\*** Élvezze a modern kényelmet a padlófűtésnek és a hangulatos, üvegajtós kandallónak köszönhetően, amely kellemes meleget biztosít a hideg napokon. - **\*\*Vidéki stílusú konyha:\*\*** A tágas, vidéki stílusú konyha (tömör fából) főzésre és időtöltésre csábít, és tökéletes hely a családdal és barátokkal eltöltött hangulatos órákra. - **\*\*Külön nyaralóapartman:\*\*** A nyaralóapartman ideális választás vendégek számára vagy bérbeadásra, és bővíti az ingatlan használatának lehetőségeit. - **\*\*Építési telek:\*\*** A kijelölt építési telek, mint az ingatlan része, lehetővé teszi további ötletek és projektek rugalmas megvalósítását a teljes területen. - **\*\*Tágas lakótér:\*\*** A körülbelül 372 m<sup>2</sup>-es teljes lakótérrel a vidéki ház bőséges teret kínál az egyéni lakhatási koncepciók és életstílusok számára. - **\*\*Alagsor:\*\*** A teljesen alapincézett ház további tárolóhelyet és hobbijainak teret biztosít. - **\*\*Melléképületek:\*\*** Egy dupla garázzsal ellátott kocsiszín, fafészer és lóistálló változatos lehetőségeket kínál, és tökéletesen kiegészíti az ingatlant. - **\*\*Lóistálló és nyitott pajta:\*\*** A lovak szerelmeseinek három állásos lóistálló és egy kis karámmal és két nagy legelovel ellátott nyitott pajta áll rendelkezésre. **\*\*Elhelyezkedés és környezet:\*\*** A történelmi faluközpontban központi helyen található vidéki ház idilli vidéki környezetben, Lüneburg közelében található. A természet, a kényelmes élet és a kiváló infrastruktúrához való hozzáférés tökéletes kombinációját kínálja. Élvezze a környező vidék nyugalma és használja ki a számos

lehetőséget a sétákra, kerékpártúrákra és lovaglásra. Üzletek és szolgáltatások könnyen megközelíthetők gyalogosan. **\*\*Következtetés:\*\*** Ez az exkluzív vidéki ház különálló nyaralóapartmannal és lovaglási lehetőséggel ötvözi a hagyományos bájtt a modern lakhatási kényelemmel, egyedi vidéki életstílust kínálva. Ragadja meg a lehetőséget, hogy álmai otthona valósággá váljon, és tapasztalja meg ennek a kivételes ingatlannak az előnyeit. Egyeztessen időpontot megtekintésre még ma, és hagyja, hogy magával ragadja ez az exkluzív ajánlat!

**VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen**

## Részletes felszereltség

- 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (1.350 m<sup>2</sup> 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

**VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen**

## Minden a helyszínről

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 Kirchzellern 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 Kirchzellern 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:\*\***

Kirchzellern 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 Kirchzellern zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Naturfreunde und Erholungssuchende.

Entdecken Sie die Vorzüge dieser charmanten Gemeinde und finden Sie Ihr neues Zuhause in Kirchzellern!

**VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.8.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 67.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

E-Mail: [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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