

Neuenkirchen

# Ein Zuhause mit Charakter – Tradition trifft moderne Wohnqualität

*Codice oggetto: 25205052*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 345.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.913 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25205052
Superficie netta	ca. 135 m²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1965

Prezzo d'acquisto	345.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	04.08.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	247.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964



Codice oggetto: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## La proprietà





Codice oggetto: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## La proprietà





Codice oggetto: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## La proprietà





Codice oggetto: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## La proprietà





Codice oggetto: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## La proprietà





Codice oggetto: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## La proprietà





Codice oggetto: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



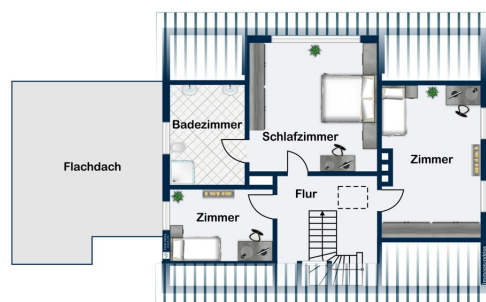
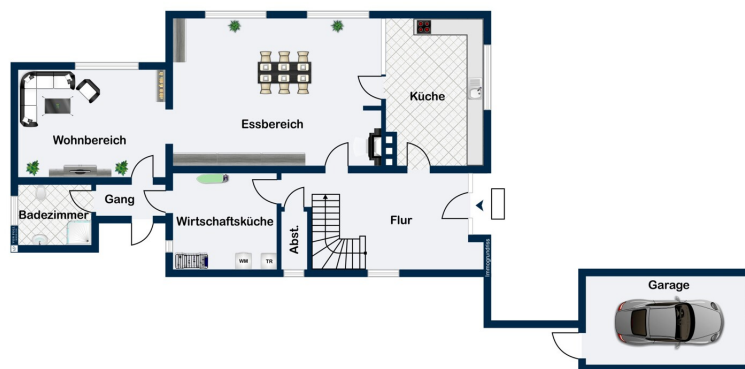
Finanzierung  
berechnen

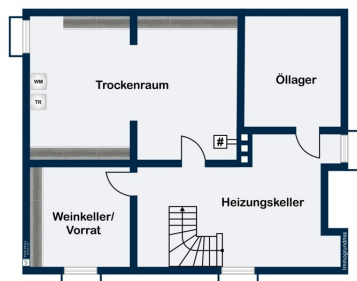




Codice oggetto: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## Una prima impressione

Ein Haus mit Charakter, das ca. aus dem Jahr 1965 stammt und durch seine eigenständige Bauweise besticht.

Große, ebenerdige Sprossenfenster lassen viel Licht herein und betonen die klare, offene Raumsprache, während die Südausrichtung ganztägige Sonneneinstrahlung und eine warme, einladende Atmosphäre garantiert.

Im Erdgeschoss verleihen hölzerne Fensterläden den Fenstern eine traditionelle, warme Note, und die Küche fügt sich stilistisch harmonisch in den Landhauscharme ein; im Mittelpunkt steht ein großzügiger Gasherd, der Funktionalität mit Gemütlichkeit vereint. Der sehr große Wohn- und Essbereich mit Kamin lädt zu gemütlichen Abenden und geselligen Momenten ein, während der großzügige Raum und das helle Licht durch die Sprossenfenster eine einladende Wohnlandschaft schaffen.

Im Dachgeschoss befindet sich das große Schlafzimmer mit einem Bad ensuite, was Privatsphäre und Komfort auf dieser Wohnebene bietet, zwei weitere Räume zur individuellen Nutzung befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Außen ergänzt eine Garage, ein Gartenhaus und ein Pavillon das Ensemble, und der große Garten wird durch eine prächtige Hecke aus Rhododendren eingefasst, die dem Haus eine attraktive, natürliche Grenze und Privatsphäre verleiht.

Die Besonderheiten dieses Hauses liegen in einem historischen Charme, der mit zeitgemäßer Wohnqualität verbunden ist, einer harmonischen Verbindung von Landhausstil, großzügigen Lichtflächen und einem gemütlichen Kaminzimmer.

Insgesamt vereint dieses Haus Charakter, Lichtdurchflutung und gemütliche Silhouetten aus den 60er-Jahren; es bietet eine durchdachte Raumaufteilung, stilvollen Landhauscharme und eine hochwertige Außenanlage – ideal für Menschen, die das Besondere lieben



Codice oggetto: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## Dettagli dei servizi

Außenwände: 30 cm Hohlblocksteine

Außenputz: Zementputz

Innenwände: Kalksandstein

Innenputz: Kalkputz

Dach: Pfanneneindeckung

Fenster: Doppelverglasung

Fußböden: Parkett, Landhausdielen, Fliesen

Anbau mit Flachdach ca. 1968

Garage massiv gebaut

Gartenhaus

Pavillon

Codice oggetto: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## Tutto sulla posizione

Orts- und Lagebeschreibung: Tewel bei Neuenkirchen

Tewel ist ein charmantes, ländlich geprägtes Dorf in der niedersächsischen Gemeinde Neuenkirchen, die zum Landkreis Heidekreis gehört. Diese idyllische Ortschaft besticht durch ihre ruhige und naturnahe Umgebung, die ideale Bedingungen für ein entspanntes Leben im Grünen bietet.

Lage und Erreichbarkeit:

Tewel liegt etwa 2 Kilometer nordöstlich von Neuenkirchen und ist durch gut ausgebaute Straßen mit der umliegenden Region verbunden. Die nahegelegene Bundesstraße B71 bietet eine schnelle Anbindung an die größeren Städte Soltau und Rotenburg (Wümme). Über die Autobahnen A7 und A27, die in wenigen Autominuten erreichbar sind, gelangen Sie zudem zügig nach Hamburg, Bremen und Hannover.

Infrastruktur und Nahversorgung:

In Neuenkirchen finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dazu gehören Supermärkte, Bäckereien und Banken. Für die medizinische Versorgung sorgen Arztpraxen und eine nahegelegene Apotheke. Verschiedene Gastronomiebetriebe und Cafés laden zum Verweilen und Genießen ein.

Bildung und Freizeit:

Familien profitieren von einer guten Auswahl an Bildungsangeboten. In Neuenkirchen gibt es eine Grundschule und eine Oberschule, während weiterführende Schulen in den nahegelegenen Städten Soltau und Schneverdingen zu finden sind. Auch Kindergärten und -krippen sind in der Region vorhanden.

Freizeitmöglichkeiten sind in und um Tewel zahlreich. Die wunderschöne Natur lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Wanderungen ein. Verschiedene Vereine bieten ein breites Spektrum an Aktivitäten für Jung und Alt, von Sport- und Kulturvereinen bis hin zu Musik- und Theatergruppen. Das nahegelegene Naherholungsgebiet Lüneburger Heide ist ein Paradies für Naturliebhaber und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Freien.

Kultur und Gemeinschaft:

Tewel zeichnet sich durch eine lebendige Dorfgemeinschaft aus. Traditionelle Feste und Veranstaltungen, wie das jährliche Dorffest oder der Weihnachtsmarkt, stärken den Zusammenhalt und bieten Gelegenheiten zum geselligen Beisammensein. Die Bewohner von Tewel schätzen die freundliche und hilfsbereite Nachbarschaft, die das Dorfleben so besonders macht.

Codice oggetto: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 247.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

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.



Codice oggetto: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sylvia Schmidt

---

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen

Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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