

Kirchlinteln

## Bungalow con ampio giardino e camino: vivere in relax su un unico livello!

Codice oggetto: 25346058



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

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.333 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25346058 - 27308 Kirchlinteln

- 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: 25346058 - 27308 Kirchlinteln

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25346058    |
| Superficie netta    | ca. 100 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 3           |
| Camere da letto     | 2           |
| Bagni               | 1           |
| Anno di costruzione | 1974        |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 299.000 EUR                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 30 m²                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto                                    |

Codice oggetto: 25346058 - 27308 Kirchlinteln

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 13.11.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 312.80 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1974                             |

Codice oggetto: 25346058 - 27308 Kirchlinteln

## La proprietà



Codice oggetto: 25346058 - 27308 Kirchlinteln

## La proprietà



Codice oggetto: 25346058 - 27308 Kirchlinteln

## La proprietà



Codice oggetto: 25346058 - 27308 Kirchlinteln

## La proprietà



Codice oggetto: 25346058 - 27308 Kirchlinteln

## La proprietà



Codice oggetto: 25346058 - 27308 Kirchlinteln

## La proprietà



Codice oggetto: 25346058 - 27308 Kirchlinteln

## La proprietà



Codice oggetto: 25346058 - 27308 Kirchlinteln

# Planimetrie



Erdgeschoss



Kellergeschoss

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: 25346058 - 27308 Kirchlinteln

## Una prima impressione

In vendita un bungalow costruito nel 1974, situato su un ampio terreno di circa 1.333 m<sup>2</sup>. Ubicato in una consolidata zona residenziale, l'immobile vanta un'architettura accattivante, sviluppata su un unico piano, che garantisce una vita confortevole e senza gradini. Attualmente affittato, il bungalow è adatto sia a proprietari che a investitori che apprezzano una planimetria ben progettata. Con una superficie abitabile di circa 100 m<sup>2</sup>, l'immobile offre ampio spazio per coppie, piccole famiglie o singoli. La disposizione ben progettata comprende tre stanze, tra cui due luminose camere da letto, ciascuna con ampio spazio per il relax e opzioni di arredamento personalizzate. L'ampio soggiorno è inondato di luce naturale grazie alle finestre a tutta altezza e dispone di un camino, che offre un calore accogliente e un'atmosfera speciale, soprattutto durante i mesi più freddi. Il bagno è progettato in modo funzionale e dotato di vasca da bagno. Un bagno per gli ospiti separato aumenta la comodità. La cucina è integrata nella zona giorno e offre ampio spazio per riporre gli oggetti e per cucinare insieme. Tutti gli spazi abitativi sono ben distribuiti e in ottime condizioni. Dettagli pratici come una cantina parziale offrono ulteriore spazio per riporre provviste o articoli per la casa. Il garage doppio di proprietà della casa consente il parcheggio sicuro di due veicoli e ulteriore spazio per biciclette o attrezzature da giardino. L'ampia proprietà offre diverse possibilità: prati curati, arbusti ornamentali e piccoli alberi circondano l'edificio, creando piacevoli spazi esterni che possono essere progettati individualmente. Il quartiere è caratterizzato da case unifamiliari e spazi verdi. La posizione combina i vantaggi di una vita tranquilla con il facile accesso a negozi e strutture per il tempo libero, asili nido e scuole. Le infrastrutture sono ben sviluppate, garantendo un comodo accesso sia ai trasporti pubblici che ai collegamenti stradali regionali. Il bungalow è stato costruito nel 1974 ed è in buone condizioni. Finestre, impianto di riscaldamento e altri infissi sono originali dell'edificio, consentendo ammodernamenti personalizzati se lo si desidera. La casa è adatta sia per essere abitata da proprietari che come solido investimento immobiliare. Non esitate a fissare un appuntamento per una visita senza impegno per avere un'idea personale delle possibilità e del potenziale di questa proprietà. Saremo lieti di rispondere a qualsiasi vostra domanda.

Codice oggetto: 25346058 - 27308 Kirchlinteln

## Dettagli dei servizi

- Baujahr: 1974
- Wohnfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>
- Grundstück: 1.333 m<sup>2</sup>
- Teilkeller
- zur Zeit vermietet
- Doppelgarage
- Kamin

Codice oggetto: 25346058 - 27308 Kirchlinteln

## Tutto sulla posizione

Dieser charmante Bungalow befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße und bietet die idealen Voraussetzungen für ein entspanntes Familienleben. Die großzügige Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohnambiente für Groß und Klein – hier fühlt sich jeder zuhause.

Kirchlinteln vereint ländliche Idylle mit hervorragender Infrastruktur. Die nahegelegene Autobahnanschlussstelle Verden-Ost ermöglicht eine schnelle Anbindung an Bremen, Hamburg und Hannover – ideal für Pendler, die naturnah wohnen und dennoch mobil bleiben möchten.

Die Gemeinde punktet mit einer sehr guten Nahversorgung: Supermärkte, Bäcker, Cafés, Restaurants, Ärzte und eine Apotheke sind direkt im Ort zu finden.

Mit mehreren Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen bietet Kirchlinteln eine ausgezeichnete Bildungs- und Betreuungslandschaft – perfekt für Familien mit Kindern.

Ein gut ausgebautes Busnetz bringt Sie regelmäßig und zügig ins nahegelegene Verden. Ob zum Einkaufen, zur Arbeit oder für Freizeitaktivitäten – Sie bleiben jederzeit flexibel.

Codice oggetto: 25346058 - 27308 Kirchlinteln

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 312.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

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 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: 25346058 - 27308 Kirchlinteln

## Partner di contatto

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

Thomas Maruhn

---

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)

Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0

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

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

---

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