

Kirchlinteln

Einfamilienhaus mit großem Gartenparadies in naturnaher Lage

Codice oggetto: 26346039



PREZZO D'ACQUISTO: 169.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.200 m²

Codice oggetto: 26346039 - 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: 26346039 - 27308 Kirchlinteln

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26346039
Superficie netta	ca. 100 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1957
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	169.900 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26346039 - 27308 Kirchlinteln

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	12.08.2036
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	240.93 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1957

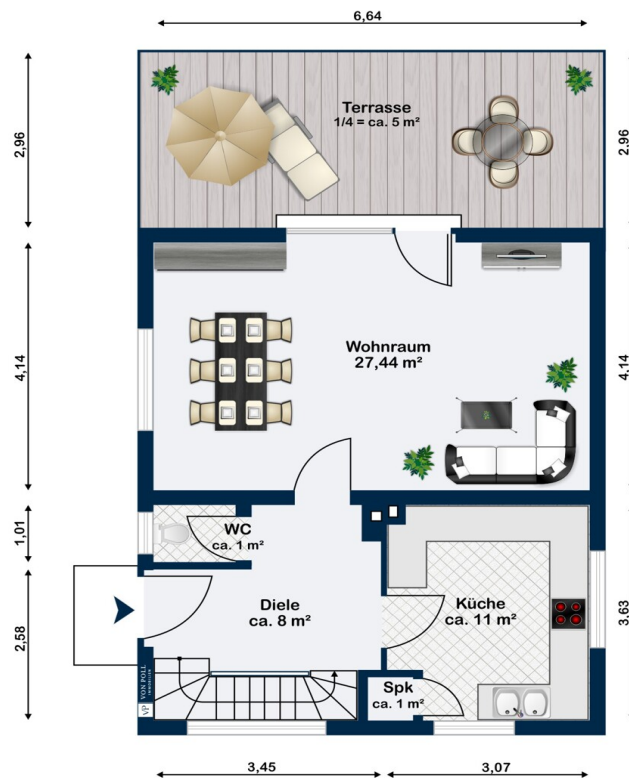
Codice oggetto: 26346039 - 27308 Kirchlinteln

La proprietà

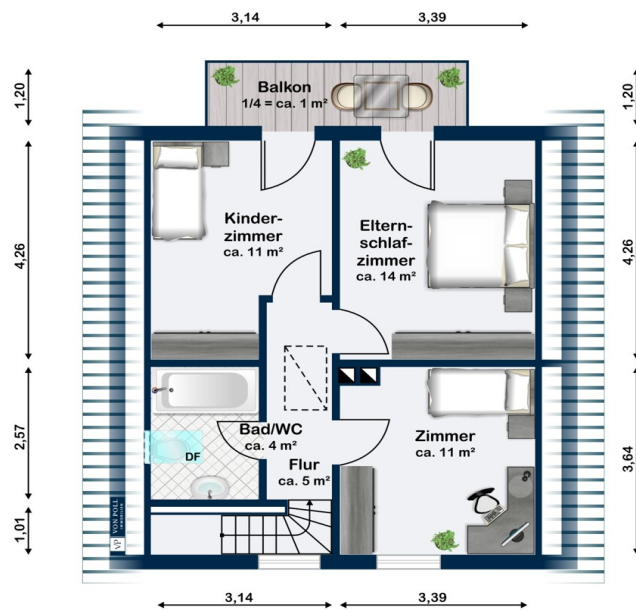


Codice oggetto: 26346039 - 27308 Kirchlinteln

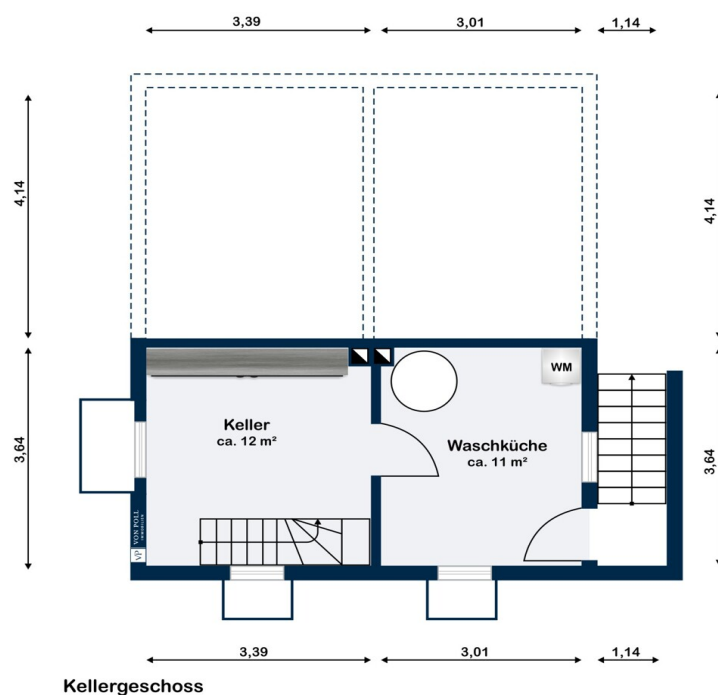
Planimetrie



Erdgeschoss



Obergeschoss



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: 26346039 - 27308 Kirchlinteln

Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1957 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 100 m² auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.200 m². Die Lage vereint naturnahes Umfeld mit guter Erreichbarkeit – ideal für Menschen, die Wert auf Privatsphäre im Grünen legen. Durch die kontinuierliche Instandhaltung und mehrere Modernisierungen präsentiert sich die Immobilie in einem sehr ansprechenden Zustand.

Das Haus umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC. Der große Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet viel Raum für gemeinsames Leben und Entspannen. Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang vom Wohnzimmer zur Terrasse und dem Gartenbereich. Die große, bodentiefe Fensterfront lässt Tageslicht herein und bietet einen schönen Blick ins Grüne.

Die Küche ist hell gestaltet und im ansprechenden Landhausstil eingerichtet. Hier finden Sie ausreichend Platz zum Kochen und gemeinsamen Essen. Die modernen Küchenmöbel mit Holzarbeitsflächen und die gepflegten Fliesen unterstreichen den Charme dieses Bereichs, der durch ein großes Fenster zur Terrasse und in den Garten aufgewertet wird.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein modernes Wannenbad ist hell und freundlich gestaltet. Zu den Schlafräumen zählt ein Gästezimmer mit eigenem Zugang zu einem kleinen Balkon und Blick in den Garten. Das Hauptschlafzimmer bietet viel Stauraum durch einen großzügigen Einbauschränk und profitiert von der ruhigen Ausrichtung zum Garten. Das dritte Zimmer eignet sich hervorragend als Büro oder Kinderzimmer und verfügt über ein großes Fenster mit Außenblick.

Der Außenbereich überzeugt mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der große Garten, der sich hervorragend für Selbstversorger eignet. Ein liebevoll angelegter Gemüsegarten begeistert mit Hochbeeten, einem Gewächshaus sowie gepflegten Obstbäumen. Die überdachte Terrasse lädt zum Entspannen und geselligen Beisammensein ein, während eine befestigte Fläche genügend Platz für Gartenmöbel bietet. Ihr Komfort steht im Fokus: Zur Immobilie gehören eine Garage, ein Carport sowie ein Außenstellplatz.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde über die Jahre regelmäßig instand gehalten. Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen: 2024 wurde die Fassadendämmung fertiggestellt, 2017 die Haustür ausgetauscht. Die Fenster im Wohnzimmer wurden 2008 erneuert, die Küchenfenster im Jahr 2007. Ein neues Dach

wurde 1993 aufgebracht.

Weitere Ausstattungsmerkmale sind ein Teilkeller, eine Zentralheizung auf Ölbasis und eine Ausstattung mit normaler Qualität. Ein massiver Zaun rund um das Grundstück sorgt für zusätzliche Sicherheit und Privatsphäre.

Diese Immobilie vereint klassische Architektur und heutigen Wohnkomfort – ideal für alle, die großzügiges Wohnen in naturnaher Umgebung schätzen. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie überzeugen.

Codice oggetto: 26346039 - 27308 Kirchlinteln

Dettagli dei servizi

Außenbereich & Naturerlebnis

- **Großer Garten**
- **Traumhaft für Selbstversorger**
- **Überdachte Terrasse**
- **Terrasse zum Wohnzimmer**
- **Balkon**
- **Neuer Zaun vorne am Haus**
- **Naturnahe Lage**

Innenbereich & Ausstattung

- **Großer Wohn- und Essbereich**
- **Helle Küche im Landhausstil**
- **Wannenbad**
- **Gäste WC**
- **Gästezimmer mit Balkon**
- **Teilkeller**

Sanierung & Modernisierungen

- **2024 Fassadendämmung**
- **2017 Haustür**
- **2008 Wohnzimmerfenster**
- **2007 Küchenfenster**
- **1993 Neues Dach**
- **Dachgeschoss gedämmt**
- **Kellerdecke gedämmt**

Sonstiges

- **Garage und Carport**
- **Außenstellplatz vorhanden**

Codice oggetto: 26346039 - 27308 Kirchlinteln

Tutto sulla posizione

Die angebotene Immobilie liegt in attraktiver, naturnaher Wohnlage von Kirchlinteln. Das Umfeld ist geprägt von dörflichem Charme, weitläufigen Grünflächen und einer angenehm ruhigen Nachbarschaft. Wer ein Wohnumfeld mit hohem Erholungswert und zugleich guter Erreichbarkeit der umliegenden Infrastruktur sucht, findet hier beste Voraussetzungen. Die Nähe zu Kirchlinteln und Verden (Aller) sorgt für eine komfortable Versorgung im Alltag und macht den Standort besonders interessant für Familien und Ruhesuchende.

Kirchlinteln liegt im Landkreis Verden in Niedersachsen und verbindet ländliche Wohnqualität mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Infrastrukturstandorte. Die Gemeinde erfreut sich insbesondere bei Familien, Berufspendlern und Ruhesuchenden großer Beliebtheit, da sie naturnahes Wohnen mit solider Alltagstauglichkeit verbindet.

Die nächstgelegene Stadt Verden (Aller) bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten, Gastronomie sowie einem Bahnhof mit weiterführenden Verbindungen. Auch die Anbindung an die regionalen Verkehrsachsen ist günstig, sodass umliegende Zentren gut erreichbar sind. Dadurch verbindet der Standort die Vorteile einer ruhigen Wohnlage im Grünen mit einer verlässlichen Versorgung im täglichen Leben.

Codice oggetto: 26346039 - 27308 Kirchlinteln

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26346039 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com