

Kirchbrak

# Gehobenes kernsaniertes Herrenhaus in ruhiger Lage

*Codice oggetto: 26232017*



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.650 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 225 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.175 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26232017 - 37619 Kirchbrak**

- **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: 26232017 - 37619 Kirchbrak**

## A colpo d'occhio

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Codice oggetto    | 26232017               |
| Superficie netta  | ca. 225 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto   | a due falde            |
| Vani              | 6                      |
| Camere da letto   | 3                      |
| Bagni             | 3                      |
| Garage/Posto auto | 2 x Carport            |

|                                   |                                                                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'affitto                  | 1.650 EUR                                                                         |
| Costi aggiuntivi                  | 240 EUR                                                                           |
| Casa                              | Country houses and manors                                                         |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2015                                                                              |
| Stato dell'immobile               | Ristrutturato                                                                     |
| Superficie lorda                  | ca. 155 m <sup>2</sup>                                                            |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

**Codice oggetto: 26232017 - 37619 Kirchbrak**

## Dati energetici

Tipologia di  
riscaldamento

a pavimento

Certificazione  
energetica

Legally not required

Fonte di  
alimentazione

Calore geotermico

**Codice oggetto: 26232017 - 37619 Kirchbrak**

## La proprietà



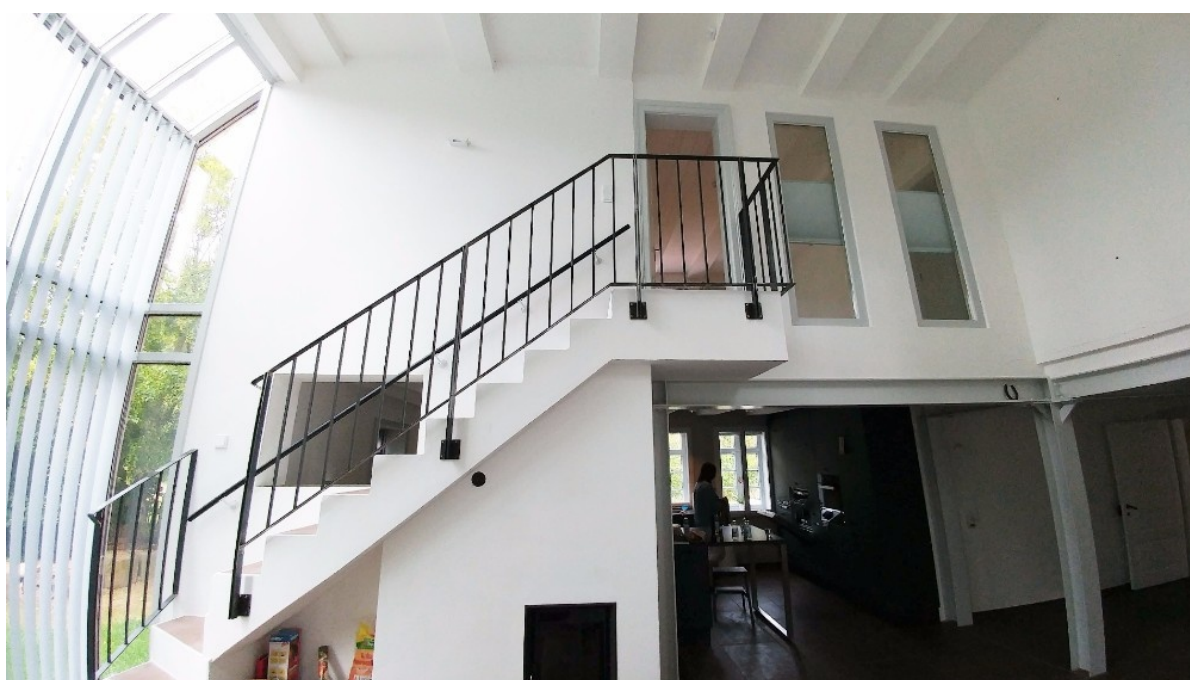
Codice oggetto: 26232017 - 37619 Kirchbrak

## La proprietà



Codice oggetto: 26232017 - 37619 Kirchbrak

## La proprietà



**Codice oggetto: 26232017 - 37619 Kirchbrak**

## La proprietà



Codice oggetto: 26232017 - 37619 Kirchbrak

## La proprietà



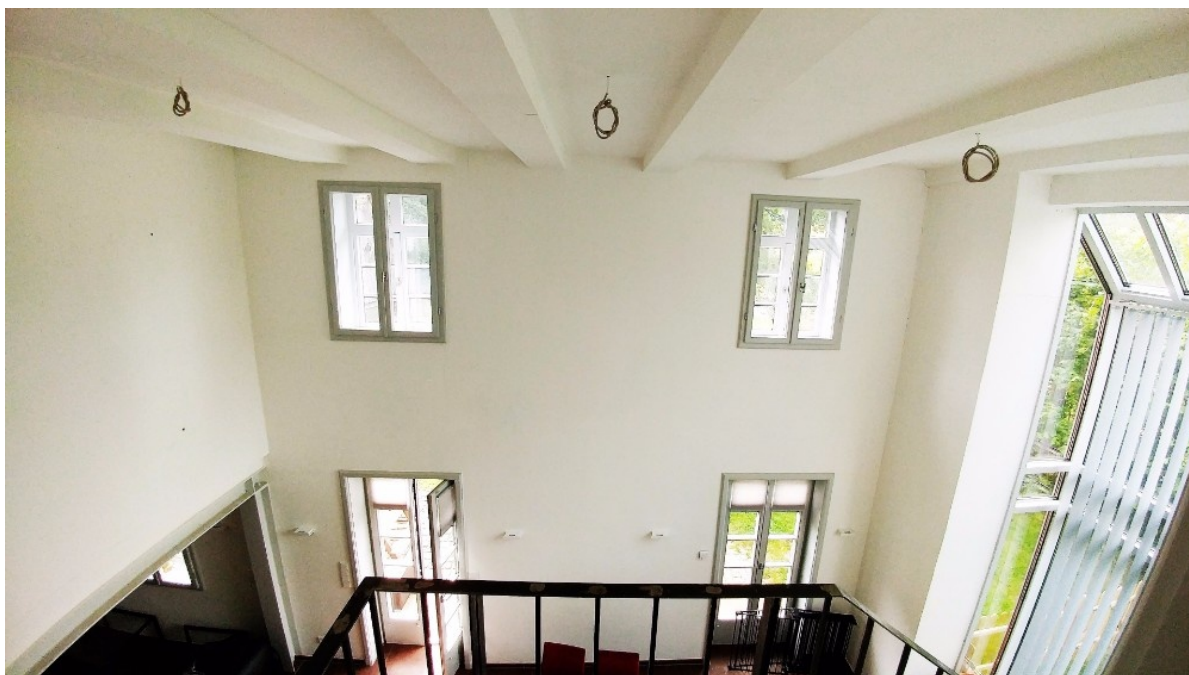
Codice oggetto: 26232017 - 37619 Kirchbrak

## La proprietà



Codice oggetto: 26232017 - 37619 Kirchbrak

## La proprietà



Codice oggetto: 26232017 - 37619 Kirchbrak

## La proprietà



**Codice oggetto: 26232017 - 37619 Kirchbrak**

## La proprietà



Codice oggetto: 26232017 - 37619 Kirchbrak

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Jens Lorenz  
Geschäftsstelleninhaber Holzminden

Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

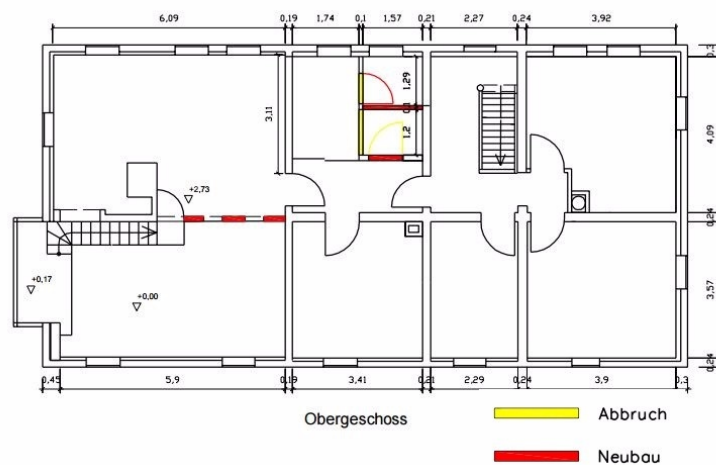
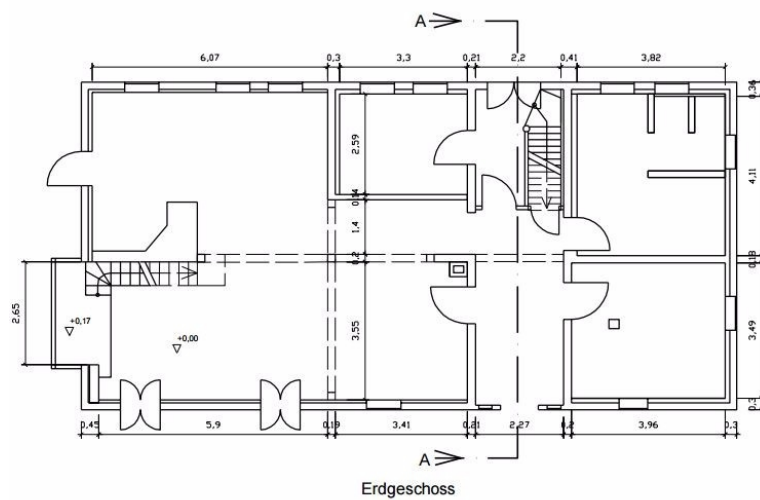
05531 - 70 63 01 0

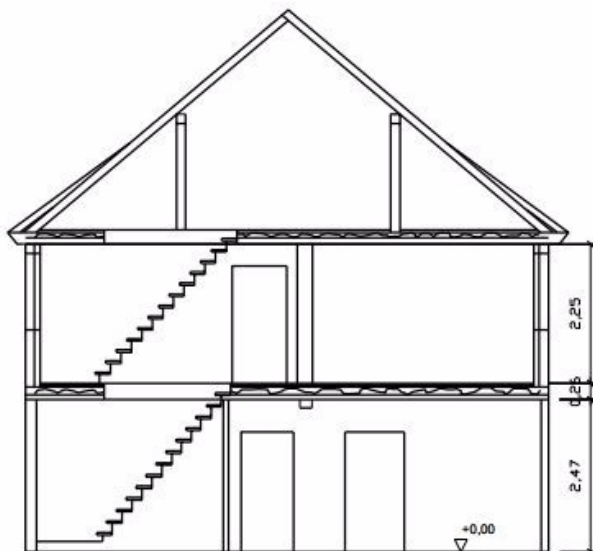
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**Codice oggetto: 26232017 - 37619 Kirchbrak**

# Planimetrie





Schnitt A-A

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: 26232017 - 37619 Kirchbrak**

## Una prima impressione

Das großzügig angelegte kernsanierte Anwesen aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts zeichnet sich durch die ruhige herrliche ungestörte Lage aus. Zudem fließt die Lenne in unmittelbarer Nähe des Hauses entlang. An der Wehr lässt es sich gut aushalten. Ein idealer Ort für Kinder, insbesondere die ca. 20 m<sup>2</sup> große Sandkiste.

Die vielen Wanderwege laden geradezu zum spazieren ein.

Auch der große Garten mit eigenem Anbaubereich für Gemüse lässt das Herz höher schlagen.

Ein weiterer Bereich ist der Obstgarten mit angelegtem Teich.

Durch die Kernsanierung im Jahr 2014-2015 ist der gesamte Innenbereich in einem sehr gehobenen Zustand gebracht worden.

Man könnte es auch als Luxus Pur bezeichnen.

Dieses "Herrenhaus" ist ideal für die Großfamilie, den Manager, Tierfreunde aller Art und für Aussteiger die die Natur und die Ruhe pur suchen.

Vor einer Besichtigung benötigen wir einige Unterlagen Ihrerseits, die wir Ihnen noch mitteilen werden!

**Codice oggetto: 26232017 - 37619 Kirchbrak**

## Dettagli dei servizi

Die Fußböden im Erdgeschoss sind mit Natursteinplatten belegt und werden durch eine Fußbodenheizung betrieben. Im Erd.- und Obergeschoss ist zudem eine Wandheizung eingebaut.

Das Obergeschoss besteht aus Dielenböden (Eiche gekalkt), in den zwei Bädern Naturstein. Zu der modernen großen Markenküche im EG gehören einige Einbauschränke und in den Schlafbereichen zur Ausstattung.

Weiterhin ein Ofen der den offenen Wohnzimmerbereich mit seiner lichtdurchfluteten Glasfassade ( inkl. Jalousien) schön zur Geltung bringt. Von hier aus gelangt man über die Terrasse in den Garten mit seiner großen Vielfalt.

Moderne Badezimmer im EG und OG mit Badewanne und übergroßem Duschkomfort runden das Wohlfühlerlebnis gekonnt ab.

Die Einbauschränke, Deckenlampen sowie die Küche sind im Mietpreis enthalten. Dafür wird eine Kautions erhoben.

Zentrale Wärmeerzeugung durch Sole-Wasser-Wärmepumpe. Zentrale Warmwasserbereitung.

Warmwassererzeugung über die Heizungsanlage. Verteilung mit Zirkulation. Alles auf dem Stand der Technik von Stiebel Eltron.

Jalousien in jedem Fenster (Verdunklungsjalousien in Schlafzimmern)

Decken und Wandbeleuchtung in allen Räumen.

**Codice oggetto: 26232017 - 37619 Kirchbrak**

## Tutto sulla posizione

Kirchbrak ist eine Gemeinde in Niedersachsen im Landkreis Holzminden und gehört zur Samtgemeinde Bodenwerder-Polle.

Die Gemeinde Kirchbrak grenzt im Norden an Halle, im Osten an Dielmissen, Lüerdissen und die Stadt Eschershausen, im Süden an Golmbach sowie im Westen an die Stadt Bodenwerder. Außerdem besteht Kirchbrak aus den fünf Ortsteilen Kirchbrak, Westerbrak, Osterbrak, Breitenkamp und Heinrichshagen.

Nach Holzminden fährt man ca. 25-30 Minuten, Bodenwerder ca. 10 Minuten und auf die A2 fährt man ca. 1 Stunde.

Die Gemeinde liegt am Rande des Voglers, mitten im Weserbergland. Kirchbrak liegt am Fluss Lenne. Die Umgebung bietet ausgezeichnete Ausflugs- und Wandermöglichkeiten. Zudem kann man in Kirchbrak mit der Draisine fahren.

Die Aussichtstürme (Ebersnacken und Bodoturm) ermöglichen weite Ausblicke auf das umliegende Weserbergland.

Kirchbrak lädt mit seinen alten Fachwerkhäusern, Parkanlagen und das Sportzentrum mit seinen Kinderspielflächen zum Verweilen ein. Die Gemeinde Kirchbrak bietet mit ca. 1.100 Einwohnern Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Sozialstruktur durch Gaststätte, Sportverein und Dorfgemeinschaftshaus. Zudem verfügt Kirchbrak über einen Kindergarten und eine Grundschule.

**Codice oggetto: 26232017 - 37619 Kirchbrak**

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26232017 - 37619 Kirchbrak**

## Partner di contatto

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

**Jens Lorenz**

---

**Dürrestraße 1, 37603 Holzminden**

**Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0**

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

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

---

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