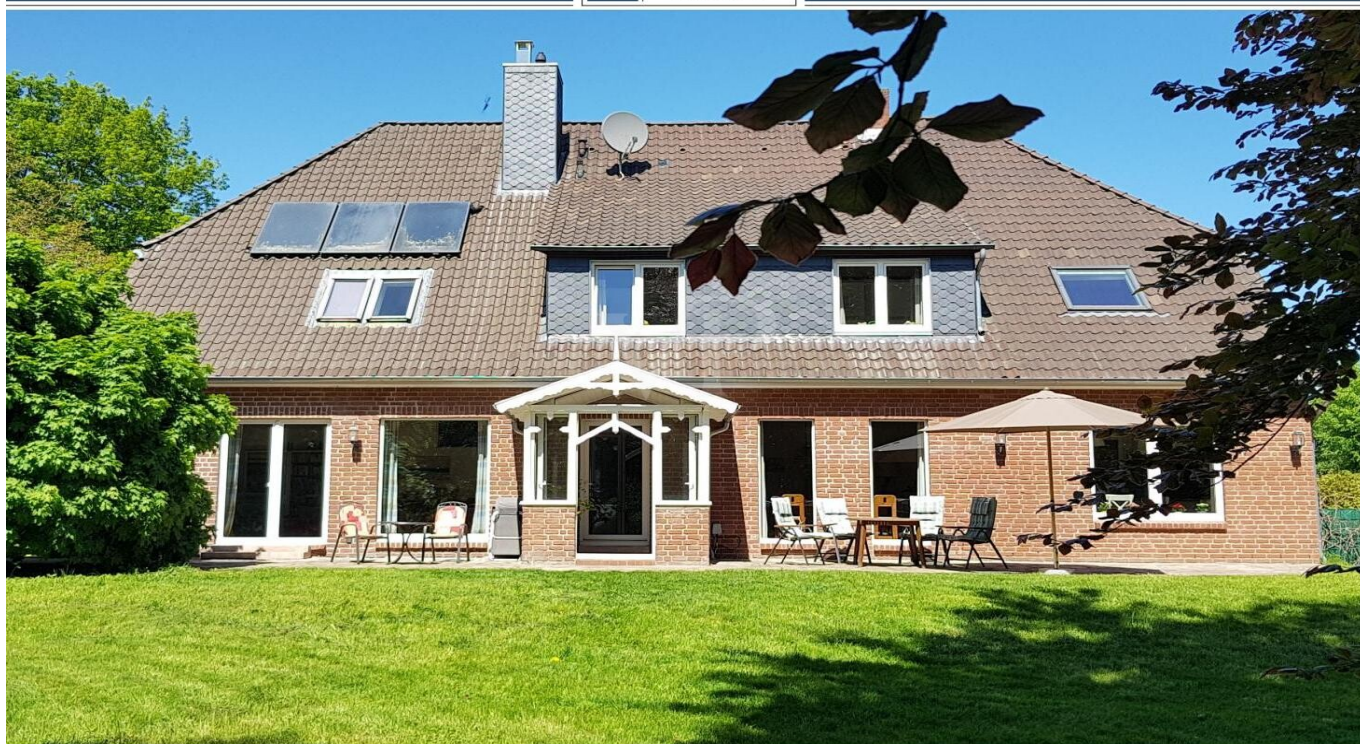


Kirchgellersen

# Il tuo rifugio privato: idilliaca casa di campagna con appartamento per le vacanze e possibilità di allevamento di cavalli

*Codice oggetto: 24105008*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 371,65 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 11.029 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen**

- **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: 24105008 - 21394 Kirchgellersen**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 24105008                          |
| Superficie netta    | ca. 371,65 m²                     |
| Tipologia tetto     | a falde spezzate                  |
| Vani                | 10                                |
| Camere da letto     | 6                                 |
| Bagni               | 4                                 |
| Anno di costruzione | 1540                              |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera, 1 x Garage |

|                                    |                                                                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.250.000 EUR                                                                     |
| Casa                               | Casa rurale                                                                       |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises         |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2019                                                                              |
| Stato dell'immobile                | Ristrutturato                                                                     |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                         |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

**Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento          |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Riscaldamento                           | Gas naturale pesante |
| Certificazione energetica valido fino a | 30.08.2033           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Consumo finale di energia                             | 67.00 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1540                                |

Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## La proprietà



Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## La proprietà



Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## La proprietà



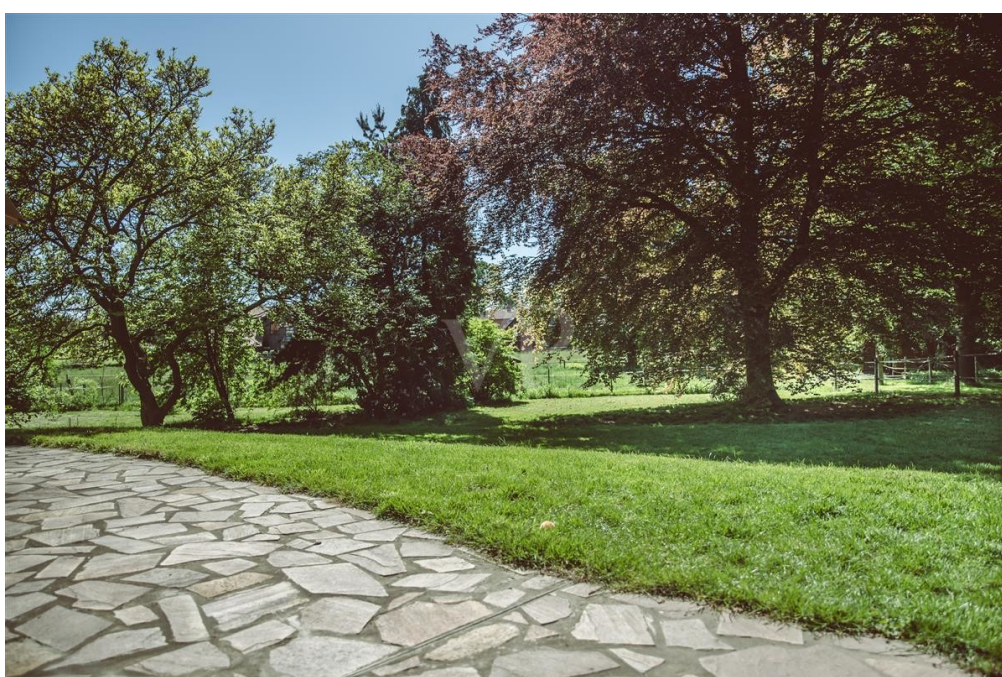
**Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen**

## La proprietà



Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## La proprietà



**Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen**

## La proprietà



Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



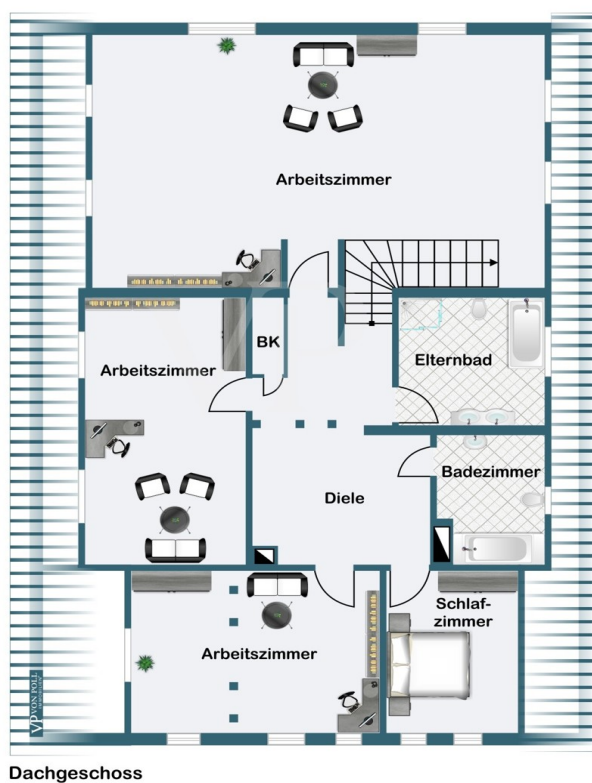
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

## Planimetrie





Dachgeschoss

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: 24105008 - 21394 Kirchgellersen**

## Una prima impressione

Benvenuti nella casa di campagna dei vostri sogni! Questa esclusiva casa di campagna unisce il fascino tradizionale al comfort moderno, offrendo un'esperienza abitativa unica. Un'oasi di pace e relax vi aspetta su un ampio terreno di circa 11.029 m<sup>2</sup>. **\*\*Punti salienti della proprietà:\*\*** - **\*\*Ristrutturata con cura e arredata con standard elevati:\*\*** La casa di campagna è stata ristrutturata con meticolosa attenzione ai dettagli e vanta caratteristiche di alta qualità. - **\*\*Tradizionale struttura in legno e pavimento in assi di legno:\*\*** Il carattere accogliente della casa è enfatizzato dalla struttura in legno a vista e dal rustico pavimento in assi di rovere, che si abbina alle piastrelle in pietra. - **\*\*Comfort moderni:\*\*** Godetevi il comfort moderno grazie al riscaldamento a pavimento e a un accogliente camino con porta a vetri, che offre un calore confortevole nelle giornate fredde. - **\*\*Cucina in stile rustico:\*\*** L'ampia cucina in stile rustico (in legno massello) vi invita a cucinare e a soffermarvi, ed è il luogo perfetto per trascorrere piacevoli momenti con la famiglia e gli amici. - **\*\*Appartamento per le vacanze separato:\*\*** L'appartamento per le vacanze offre un'opzione ideale per gli ospiti o per l'affitto e amplia le possibilità di utilizzo di questa proprietà. - **\*\*Terreno edificabile:\*\*** Il terreno edificabile designato, come parte della proprietà complessiva, consente la realizzazione flessibile di ulteriori idee e progetti sull'intera area. - **\*\*Ampio spazio abitativo:\*\*** Con una superficie abitabile totale di circa 372 m<sup>2</sup>, la casa di campagna offre ampio spazio per concetti abitativi e stili di vita individuali. - **\*\*Seminterrato:\*\*** Una casa completamente seminterrata offre ulteriore spazio di stoccaggio e spazio per i vostri hobby. - **\*\*Annessi:\*\*** Una rimessa per carrozze con doppio garage, legnaia e stalla per cavalli offrono diverse possibilità e completano perfettamente la proprietà. - **\*\*Scuderia e fienile aperto:\*\*** Per gli amanti dei cavalli, sono disponibili una scuderia con tre box e un fienile aperto con un piccolo paddock e due grandi pascoli. **\*\*Posizione e dintorni:\*\*** La casa di campagna, situata in posizione centrale nel centro storico del paese, è situata in un idilliaco ambiente rurale vicino a Lüneburg. Offre la combinazione perfetta tra natura, comfort abitativo e ottimo accesso alle infrastrutture. Godetevi la pace e la tranquillità della campagna circostante e approfittate delle numerose opportunità per passeggiate a piedi, in bicicletta e a cavallo. Negozi e servizi sono facilmente raggiungibili a piedi. **\*\*Conclusione:\*\*** Questa esclusiva casa di campagna con appartamento per le vacanze separato e pensione per cavalli combina il fascino tradizionale con il comfort abitativo moderno, offrendovi uno stile di vita rurale unico. Cogliete l'opportunità di realizzare la casa dei vostri sogni e scoprite i vantaggi di questa proprietà eccezionale. Fissate un appuntamento per una visita oggi stesso e lasciatevi conquistare da questa offerta esclusiva!

**Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchzellern**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchzellersen**

## Tutto sulla posizione

Willkommen in Kirchzellersen, 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:\*\***

Kirchzellersen 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 Kirchzellersen 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 Kirchzellersen 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 Kirchzellersen 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 Kirchgellersen 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:\*\***

**Kirchgellersen 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 Kirchgellersen zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Naturfreunde und Erholungssuchende.**

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

**Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen**

## Ulteriori informazioni

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 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: 24105008 - 21394 Kirchgellersen**

## Partner di contatto

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

**Marco Heilenmann**

---

**Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg**

**Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0**

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

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

---

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