

Neuenkirchen

# Wohnhaus mit zusätzlicher Apartmentlösung

Número da propriedade: 25205045



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

PREÇO DE COMPRA: 286.000 EUR • ÁREA: ca. 148,2 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.222 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

## Numa vista geral

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Número da propriedade  | 25205045                 |
| Área                   | ca. 148,2 m <sup>2</sup> |
| Forma do telhado       | Telhado de sela          |
| Quartos                | 6                        |
| Quartos                | 5                        |
| Casas de banho         | 2                        |
| Ano de construção      | 1970                     |
| Tipo de estacionamento | 2 x Garagem              |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 286.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, Lareira, Cozinha embutida                                        |

Número da propriedade: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia                                 | 238.65 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 14.10.2035          | Classificação energética                                 | G                        |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1970                     |

Número da propriedade: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

## O imóvel



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

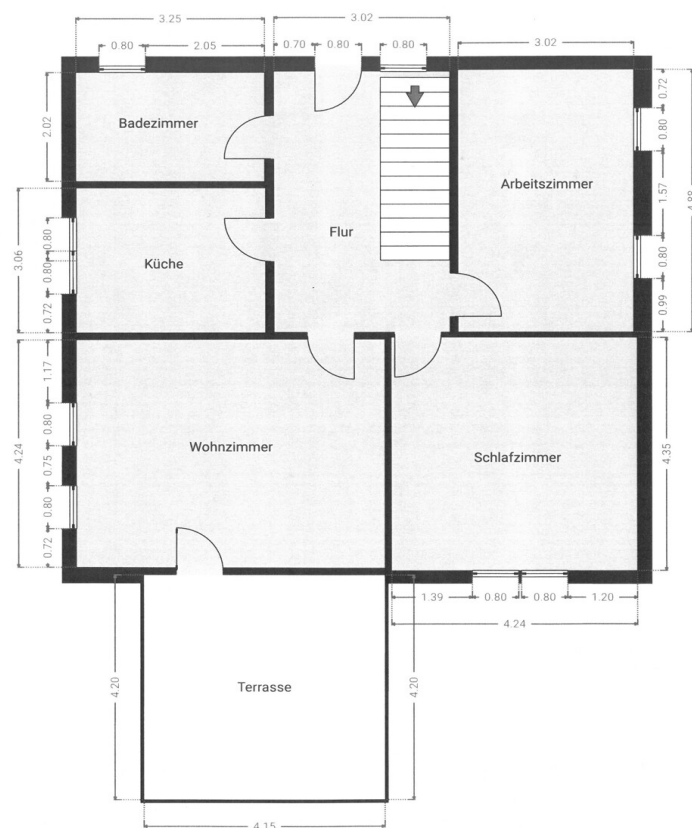


Número da propriedade: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

## Plantas dos pisos

▼ Erdgeschoss

RAUME: 6

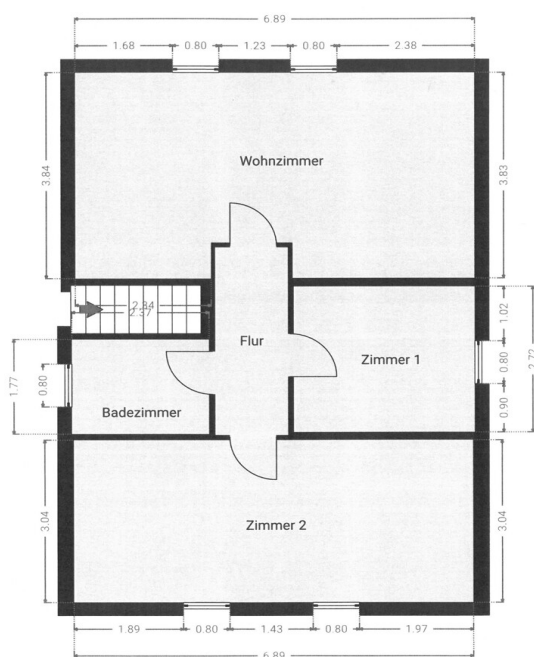


Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den allgemeinen Geschäftsbedingungen.

0 1 2 3m  
1:63  
Page 1/9

▼ Dach

RAUME: 5



Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den allgemeinen Geschäftsbedingungen.

0 1 2 3m  
1:63  
Page 6/9

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

## Uma primeira impressão

Dieses solide, massiv gebaute Haus aus dem Jahr 1970 befindet sich in schöner Lage und bietet Potenzial für eine Einliegerwohnung im Dachgeschoss. Zu den Highlights zählen die solide Bauweise, der Dachausbau von ca. 2008 mit Dämmung sowie die erneuerte Elektrik um 2006. Die Fenster wurden zwischen den Jahren 2000-2016 erneuert. Ein Kaminofen, der seit 2006 vorhanden ist, sorgt für eine gemütliche Atmosphäre.

Ergänzt wird dieses Objekt durch eine geräumige Doppelgarage, einen großen Schuppen direkt am Haus und einen großzügigen Garten mit Gartenhaus und Holzlagern.

Das Erdgeschoss umfasst drei Zimmer, die Küche und ein Duschbad, welches ca. im Jahr 2016 ebenerdig umgebaut wurde.

Im Dachgeschoss befinden sich drei Räume, wobei in einem Raum Anschlüsse für eine Küche sind, so könnte man eine große offene Küche mit Wohn- Essbereich verbinden.

Insgesamt bietet das Objekt eine solide Bausubstanz mit regelmäßigem Instandhaltungsbedarf und Potenzial zur weiteren Modernisierung.

Die Nutzflächen sind großzügig bemessen, Stauraum ist ausreichend vorhanden dank Schuppen, Garagen und dem Vollkeller.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel, was die Attraktivität erhöht.

Número da propriedade: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

## Detalhes do equipamento

- Decken vom Keller und Erdgeschoss aus Stahlbeton
- Dacheindeckung aus Frankfurter Pfanne
- Innenwände überwiegend massiv
- Holztreppe in das Dachgeschoss
- Kunststofffenster doppelt verglast
- Fußböden Fliesen, Teppich, Laminat und Linoleum
- Doppelgarage
- Separater Anbau eines Abstellraumes
- große Eingangsüberdachung

Número da propriedade: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

## Tudo sobre a localização

Neuenkirchen ist eine Gemeinde im Landkreis Heidekreis, Niedersachsen und liegt am Westrand der Lüneburger Heide an der Bundesstraße 71 zwischen Rotenburg und Soltau. Neuenkirchen ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und ist umgeben von weiten Wald-, Wiesen- und Feldlandschaften.

Es besteht außerdem eine Straße nach Bad Fallingbommel und die Landesstraße 171 von Schneverdingen nach Verden (Aller). Es gibt in der Gemeinde viele Touristische Einrichtungen: das Naturfreibad Neuenkirchen, der Schäferhof in Neuenkirchen, die Sprengeler Mühle in Sprengel, die Neuenkirchener Draisinenbahn, der Schroershof in Neuenkirchen und die Kunststiftung Springhornhof in Neuenkirchen. In Neuenkirchen gibt es Kindergärten sowie eine Grund- und Oberschule. Auch die wichtigsten Grundeinrichtungen sind vorhanden: Ärzte, Gastronomie und Bäcker und Einkaufsmärkte.

### Verkehrslage:

B 71 Soltau - Neuenkirchen - Bremen

L 171 Verden - Neuenkirchen - Schneverdingen

K 17 Neuenkirchen - Fallingbommel - Walsrode

### Autobahn-Abfahrten:

Soltau-Ost ca. 15 km

Soltau-Süd ca. 18 km

Verden-Ost ca. 40 km

Número da propriedade: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 238.65 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

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.

Número da propriedade: 25205045 - 29643 Neuenkirchen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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