

Neuenkirchen

# Ein Zuhause mit Charakter – Tradition trifft moderne Wohnqualität

Número da propriedade: 25205052



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

PREÇO DE COMPRA: 345.000 EUR • ÁREA: ca. 135 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 1.913 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25205052 - 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: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25205052	Preço de compra	345.000 EUR
Área	ca. 135 m²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quatro abas	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Terraço, Lareira, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1965		

Número da propriedade: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	247.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	04.08.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1964



Número da propriedade: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## O imóvel





Número da propriedade: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## O imóvel





Número da propriedade: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## O imóvel





Número da propriedade: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## O imóvel





Número da propriedade: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## O imóvel





Número da propriedade: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## O imóvel





Número da propriedade: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## O imóvel



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

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

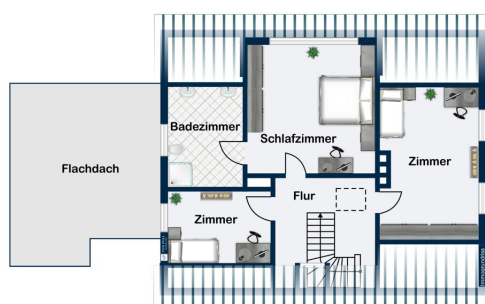
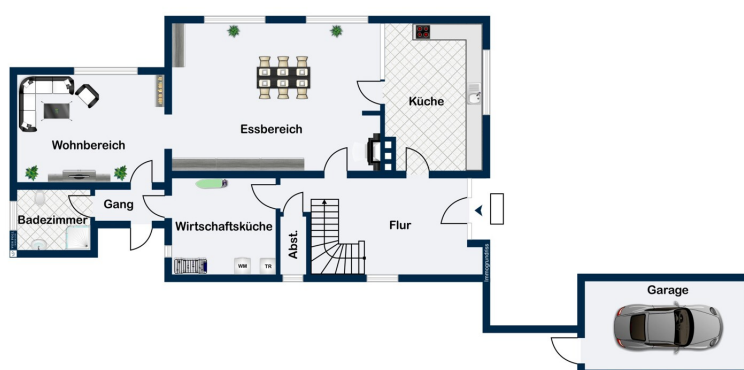
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

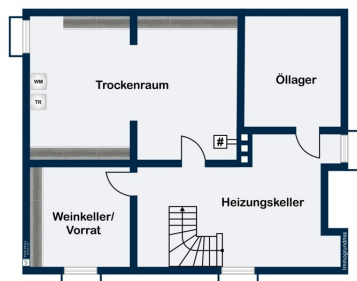




Número da propriedade: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## Plantas dos pisos





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: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## Uma primeira impressão

Ein Haus mit Charakter, das ca. aus dem Jahr 1965 stammt und durch seine eigenständige Bauweise besticht.

Große, ebenerdige Sprossenfenster lassen viel Licht herein und betonen die klare, offene Raumsprache, während die Südausrichtung ganztägige Sonneneinstrahlung und eine warme, einladende Atmosphäre garantiert.

Im Erdgeschoss verleihen hölzerne Fensterläden den Fenstern eine traditionelle, warme Note, und die Küche fügt sich stilistisch harmonisch in den Landhauscharme ein; im Mittelpunkt steht ein großzügiger Gasherd, der Funktionalität mit Gemütlichkeit vereint. Der sehr große Wohn- und Essbereich mit Kamin lädt zu gemütlichen Abenden und geselligen Momenten ein, während der großzügige Raum und das helle Licht durch die Sprossenfenster eine einladende Wohnlandschaft schaffen.

Im Dachgeschoss befindet sich das große Schlafzimmer mit einem Bad ensuite, was Privatsphäre und Komfort auf dieser Wohnebene bietet, zwei weitere Räume zur individuellen Nutzung befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Außen ergänzt eine Garage, ein Gartenhaus und ein Pavillon das Ensemble, und der große Garten wird durch eine prächtige Hecke aus Rhododendren eingefasst, die dem Haus eine attraktive, natürliche Grenze und Privatsphäre verleiht.

Die Besonderheiten dieses Hauses liegen in einem historischen Charme, der mit zeitgemäßer Wohnqualität verbunden ist, einer harmonischen Verbindung von Landhausstil, großzügigen Lichtflächen und einem gemütlichen Kaminzimmer.

Insgesamt vereint dieses Haus Charakter, Lichtdurchflutung und gemütliche Silhouetten aus den 60er-Jahren; es bietet eine durchdachte Raumaufteilung, stilvollen Landhauscharme und eine hochwertige Außenanlage – ideal für Menschen, die das Besondere lieben



Número da propriedade: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## Detalhes do equipamento

Außenwände: 30 cm Hohlblocksteine

Außenputz: Zementputz

Innenwände: Kalksandstein

Innenputz: Kalkputz

Dach: Pfanneneindeckung

Fenster: Doppelverglasung

Fußböden: Parkett, Landhausdielen, Fliesen

Anbau mit Flachdach ca. 1968

Garage massiv gebaut

Gartenhaus

Pavillon

Número da propriedade: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## Tudo sobre a localização

Orts- und Lagebeschreibung: Tewel bei Neuenkirchen

Tewel ist ein charmantes, ländlich geprägtes Dorf in der niedersächsischen Gemeinde Neuenkirchen, die zum Landkreis Heidekreis gehört. Diese idyllische Ortschaft besticht durch ihre ruhige und naturnahe Umgebung, die ideale Bedingungen für ein entspanntes Leben im Grünen bietet.

Lage und Erreichbarkeit:

Tewel liegt etwa 2 Kilometer nordöstlich von Neuenkirchen und ist durch gut ausgebaute Straßen mit der umliegenden Region verbunden. Die nahegelegene Bundesstraße B71 bietet eine schnelle Anbindung an die größeren Städte Soltau und Rotenburg (Wümme). Über die Autobahnen A7 und A27, die in wenigen Autominuten erreichbar sind, gelangen Sie zudem zügig nach Hamburg, Bremen und Hannover.

Infrastruktur und Nahversorgung:

In Neuenkirchen finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dazu gehören Supermärkte, Bäckereien und Banken. Für die medizinische Versorgung sorgen Arztpraxen und eine nahegelegene Apotheke. Verschiedene Gastronomiebetriebe und Cafés laden zum Verweilen und Genießen ein.

Bildung und Freizeit:

Familien profitieren von einer guten Auswahl an Bildungsangeboten. In Neuenkirchen gibt es eine Grundschule und eine Oberschule, während weiterführende Schulen in den nahegelegenen Städten Soltau und Schneverdingen zu finden sind. Auch Kindergärten und -krippen sind in der Region vorhanden.

Freizeitmöglichkeiten sind in und um Tewel zahlreich. Die wunderschöne Natur lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Wanderungen ein. Verschiedene Vereine bieten ein breites Spektrum an Aktivitäten für Jung und Alt, von Sport- und Kulturvereinen bis hin zu Musik- und Theatergruppen. Das nahegelegene Naherholungsgebiet Lüneburger Heide ist ein Paradies für Naturliebhaber und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Freien.

Kultur und Gemeinschaft:

Tewel zeichnet sich durch eine lebendige Dorfgemeinschaft aus. Traditionelle Feste und Veranstaltungen, wie das jährliche Dorffest oder der Weihnachtsmarkt, stärken den Zusammenhalt und bieten Gelegenheiten zum geselligen Beisammensein. Die Bewohner von Tewel schätzen die freundliche und hilfsbereite Nachbarschaft, die das Dorfleben so besonders macht.

Número da propriedade: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 247.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.  
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: 25205052 - 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)