

Kirchlinteln

# Familienoase mit vielen Möglichkeiten!

Número de propiedad: 24346022



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

PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.562 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## De un vistazo

Número de propiedad	24346022	Precio de compra	495.000 EUR
Superficie habitable	ca. 190 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	4	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón
Baños	2		
Año de construcción	1972		

Número de propiedad: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	28.08.2034	Demanda de energía final	137.28 kWh/m²a
		Clase de eficiencia energética	E
		Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## La propiedad



Número de propiedad: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## La propiedad



Número de propiedad: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## La propiedad



Número de propiedad: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## La propiedad





Número de propiedad: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## La propiedad



Número de propiedad: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## La propiedad



Número de propiedad: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## La propiedad



Número de propiedad: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## La propiedad



Número de propiedad: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## La propiedad



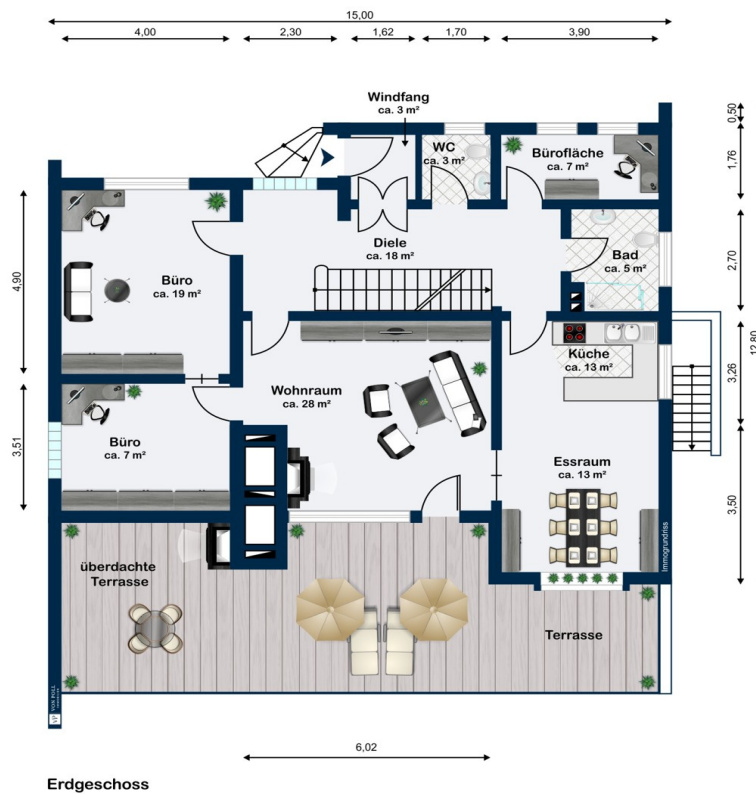
Número de propiedad: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

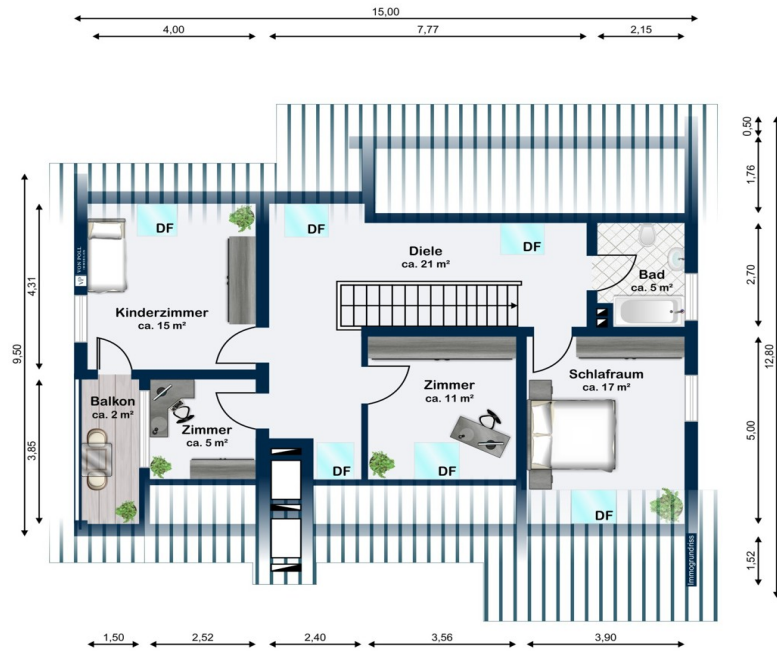
## La propiedad



Número de propiedad: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

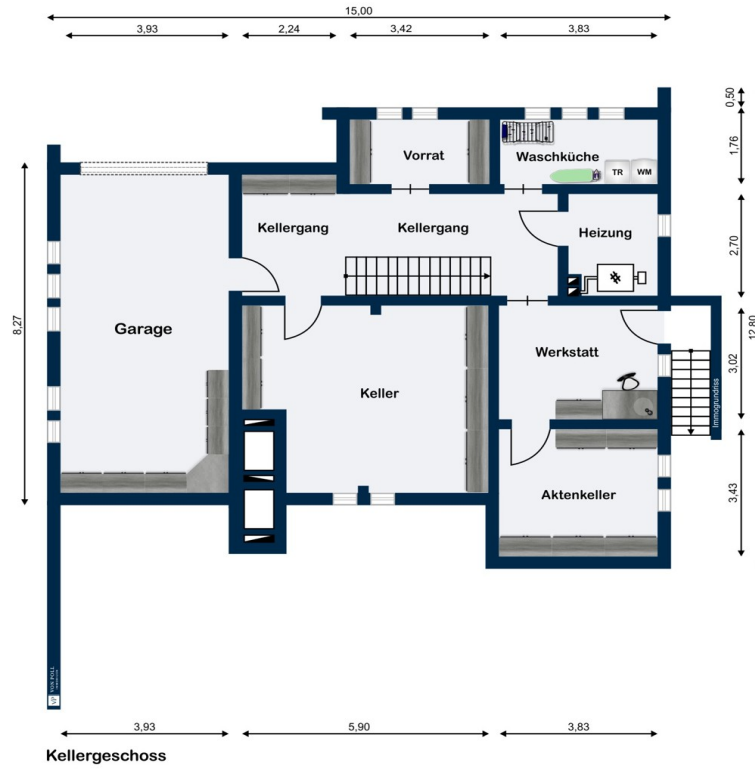
## Planos de planta





Dachgeschoss





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## Una primera impresión

Das im Jahr 1972 erbaute Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> sowie einem Grundstück von ca. 1.562 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Familie. Das Haus verfügt über insgesamt 8 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Zusätzlich gibt es 1 Balkon und 2 Terrassen, wovon eine überdacht ist und somit auch bei schlechtem Wetter genutzt werden kann. Die Ausstattung des Hauses ist solide und wurde über die Jahre gut gepflegt. Die Gasheizung wurde erst kürzlich im Jahr 2021 erneuert, wodurch eine effiziente und moderne Heizungsart gewährleistet ist. Weiterhin besitzt das Haus einen Innen- und Außenkamin, der gerade in den kalten Wintermonaten für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Die Böden sind mit Laminat, Fliesen und Teppich ausgelegt. Zur weiteren Ausstattung gehört eine Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist, sowie zwei Bäder und ein Gäste WC. Das Dach wurde vor kurzem gereinigt und neu beschichtet, was die Langlebigkeit des Hauses gewährleistet. Des Weiteren verfügt das Haus über einen teilweise beheizten Keller und über eine Garage, was zusätzlichen Stauraum und Komfort, aber auch Fläche bietet. Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Die Umgebung bietet alles, was das tägliche Leben erleichtert, wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel. Die nachbarschaftliche Umgebung ist freundlich und familienorientiert, was das Leben in diesem Haus noch angenehmer macht. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als solides Einfamilienhaus mit großzügiger Wohnfläche, schönen Außenflächen und einer praktischen Ausstattung. Ideal für Familien, die viel Platz schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen.

Número de propiedad: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## Detalles de los servicios

- Baujahr 1972
- Wohnfläche ca. 190 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 1.562 m<sup>2</sup>
- voll unterkellert, beheizt
- Garage
- Balkon
- 2 Terrassen, eine davon überdacht
- Kamin innen und außen
- Gasheizung von 2021
- Laminat, Fliesen, Teppich
- EBK
- 2 Bäder
- Gäste WC
- Dach gereinigt und neu beschichtet

Número de propiedad: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## Todo sobre la ubicación

Hohenaverbergen ist wirklich ein charmanter und lebendiger Ort. Die abwechslungsreiche Landschaft mit dem Allertal, die Geest und die großen Waldbestände bieten viele Möglichkeiten zur Erholung in der Natur und für Outdoor-Aktivitäten. Die Grundversorgung in diesem kleinen Ort ist durch Einrichtungen wie einem Supermarkt und einer Tankstelle absolut gegeben. Selbst ein eigenes Gasthaus finden Sie in Hohenaverbergen, welches für Familienfeste oder zum sozialen Leben im Dorf beiträgt. Mit fast 1.000 Einwohnern und den verschiedenen Aktivitäten der Freiwilligen Feuerwehr, des Heimatvereins, Ernteklubs und dem TSV Lohberg ist erkennbar, dass Gemeinschaft und Tradition eine sehr große Rolle spielen. Trotz der ländlichen Idylle erreichen Sie Verden in nur wenigen Minuten. Auch die Autobahn Richtung, Bremen, Nordsee und Hannover ist nicht weit entfernt, und dieser Ort ist somit auch für Pendler eine absolut attraktive Ausgangssituation.

Número de propiedad: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 137.28 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Número de propiedad: 24346022 - 27308 Kirchlinteln

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Thomas Maruhn

---

Ostertorstraße 4 + 6 Verden  
E-Mail: [verden@von-poll.com](mailto:verden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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