

Neuenkirchen

# 2,5 Zimmer Wohnung Ruhige Lage, gepflegtes Wohnumfeld

*CODE DU BIEN: 25205213*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**PRIX DE LOYER: 500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 73 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5**

CODE DU BIEN: 25205213 - 29643 Neuenkirchen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25205213 - 29643 Neuenkirchen**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25205213                      |
| Surface habitable      | ca. 73 m²                     |
| Disponible à partir du | 01.10.2025                    |
| Etage                  | 1                             |
| Pièces                 | 2.5                           |
| Chambres à coucher     | 1                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1989                          |
| Place de stationnement | 1 x Garage, 30 EUR (Location) |

|                           |                                                     |
|---------------------------|-----------------------------------------------------|
| Prix de loyer             | 500 EUR                                             |
| Coûts supplémentaires     | 80 EUR                                              |
| Type                      | Attique                                             |
| État de la propriété      | Modernisé                                           |
| Technique de construction | massif                                              |
| Aménagement               | Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25205213 - 29643 Neuenkirchen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 09.04.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 196.90 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | F                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1989                                        |

CODE DU BIEN: 25205213 - 29643 Neuenkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205213 - 29643 Neuenkirchen

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

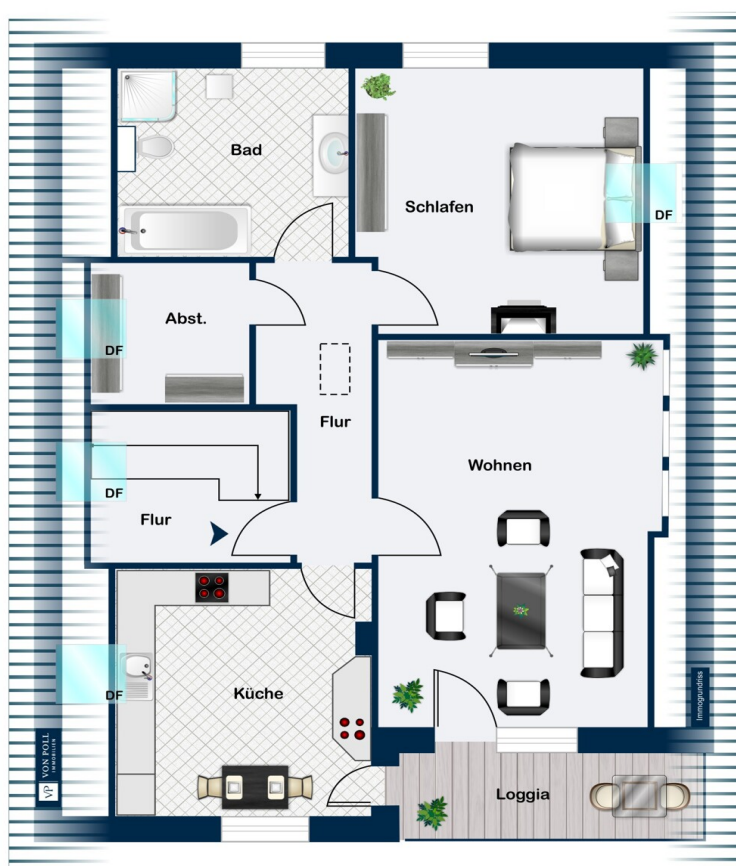
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



CODE DU BIEN: 25205213 - 29643 Neuenkirchen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25205213 - 29643 Neuenkirchen**

## Une première impression

Diese ansprechende 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1989 in ruhiger Wohnlage von Neuenkirchen. Das grüne Umfeld lädt zum Wohlfühlen ein, und das Ortszentrum ist fußläufig in rund fünf Minuten erreichbar.

Die ca. 73m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss. Mittelpunkt ist der Wohn- und Essbereich mit Zugang zur sonnigen Loggia, die auch von der angrenzenden Küche aus erreichbar ist. Die hochwertige Einbauküche ist u.a. mit Induktionskochfeld, Geschirrspüler und Kühlschrank mit Gefrierfach ausgestattet. Das helle Vollbad ist mit Badewanne und separater Dusche ausgestattet und präsentiert sich ebenfalls in einem modernen Zustand. Eine integrierte Fußbodenheizung sorgt zudem für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima. Schlafzimmer und Bad verfügen zur Straßenseite hin über praktische Außenjalousien. Im Wohnzimmer wurde ein ansprechender Laminatboden verlegt, weitere Räume sind ebenfalls gepflegt ausgestattet.

Der Fernsehempfang erfolgt derzeit über eine SAT-Schüssel. Alternativ besteht auch die Möglichkeit, Fernsehen über das Internet zu empfangen – entsprechende Anschlüsse sind vorhanden.

Die Wände in der gesamten Wohnung sind verputzt – es gibt keine Tapeten. Wenn die Wände vom Mieter individuell gestrichen werden, ist die Wohnung bei Auszug in einem neutralen Weißton zurückzugeben.

Zur Wohnung gehören ein separater Kellerraum und ein gemeinschaftlich nutzbarer Waschraum. Im Außenbereich stehen ein eigener Stellplatz, eine Garage, eine kleine Terrasse und ein praktischer Fahrradabstellraum zur Verfügung. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung (Baujahr 2010); der Einbau einer Wärmepumpe ist für das kommende Jahr geplant, um die Energieeffizienz zu erhöhen. Eine massive Betondecke sorgt für gute Geräuschdämmung zwischen den Etagen.

Die Kosten für Strom, Wasser, Gas etc. sowie etwaige weitere Verbrauchsmedien trägt der Mieter selbst bzw. zahlt diese direkt an den jeweiligen Versorger.

Vermieterseitig wird ein berufstätiges Paar ab 25 Jahren als neue Mieter bevorzugt, das gut zur Hausgemeinschaft passt und ein langfristiges Mietverhältnis anstrebt. Haustiere sind nicht erlaubt.

Fotos von der Wohnung stehen uns leider aus privaten Gründen nicht zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 25205213 - 29643 Neuenkirchen**

## Détails des commodités

### Wohn- und Essbereich:

Das großzügige Wohn- und Esszimmer ist mit einem hellen Laminatboden versehen und besticht durch seine Helligkeit sowie den direkten Zugang zur Loggia. Der offene Grundriss schafft ein angenehmes Wohngefühl mit viel Tageslicht und Platz zur freien Gestaltung.

### Küche:

Die separate Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die über einen modernen Induktionsherd, eine Spülmaschine sowie einen Kühlschrank mit Gefrierfach verfügt. Auch von hier aus besteht ein direkter Zugang zur Loggia – ideal für ein Frühstück im Freien oder den schnellen Weg nach draußen.

### Schlafzimmer:

Im Schlafzimmer sorgt ein weicher Teppichboden für eine gemütliche Atmosphäre. Außenjalousien bieten hier – ebenso wie im Badezimmer – zuverlässigen Sonnen- und Sichtschutz. Eine ca. 67 cm tiefe Nische bietet Platz für einen großen Kleiderschrank.

### Badezimmer:

Das helle und moderne Badezimmer ist sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne und einem Handtuchheizkörper ausgestattet und bietet ausreichend Platz und Stauraum sowie eine angenehme Belichtung durch ein Fenster. Auch hier sorgen Außenjalousien für Privatsphäre und zusätzlichen Komfort. Eine integrierte Fußbodenheizung sorgt zudem für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima.

### Außenbereich:

Neben der großzügigen Loggia steht eine separate Terrasse zur alleinigen Nutzung zur Verfügung – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Zusätzlich ist ein Außenabstellraum vorhanden, der sich ideal zur Aufbewahrung von Fahrrädern oder Gartenzubehör eignet.

### Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Plissees an den Fenstern verbleiben in der Wohnung
- Außenjalousien an Schlafzimmer und Bad
- Eigener Kellerraum für zusätzliche Staumöglichkeiten
- Gemeinschaftswaschküche im Keller
- Separater Außenabstellraum (z.B. für Fahrräder)
- Separate Terrasse zur alleinigen Nutzung

**CODE DU BIEN: 25205213 - 29643 Neuenkirchen**

## Tout sur l'emplacement

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet von Neuenkirchen, das durch seine angenehme Nachbarschaft und die Nähe zur Natur überzeugt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern – ideal für alle, die eine Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit suchen.

Der Ortskern mit diversen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheke und Ärzte ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegene B71 gelangt man zügig nach Soltau, Schneverdingen oder in Richtung Rotenburg (Wümme). Zudem ist die A7 in kurzer Zeit erreichbar, sodass auch eine überregionale Anbindung gegeben ist. Eine Bushaltestelle mit Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr befindet sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

Die Lage bietet somit eine gelungene Mischung aus Wohnkomfort, Alltagstauglichkeit und guter Infrastruktur – ideal für alle, die ländliche Ruhe mit praktischer Erreichbarkeit kombinieren möchten.

CODE DU BIEN: 25205213 - 29643 Neuenkirchen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 196.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

CODE DU BIEN: 25205213 - 29643 Neuenkirchen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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