Kirchgellersen

Ihr privates Refugium: Idyllisches Landhaus mit Ferienwohnung und Pferdehaltungsmöglichkeit

VP azonosító: 24105008

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.650.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 371,65 m^2 • **SZOBÁK:** 10 • **FÖLDTERÜLET:** 11.029 m^2

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Áttekintés

VP azonosító	24105008
Hasznos lakótér	ca. 371,65 m²
Tet? formája	Konyttet?
Szobák	10
Hálószobák	6
FÜRDOSZOBÁK	4
ÉPÍTÉS ÉVE	1540
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.650.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2019
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Padlóf?tés
Energiaforrás	Nehéz földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.08.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végs? energiafogyasztás	67.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1540

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Az ingatlan

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Az ingatlan

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Az ingatlan

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Az ingatlan

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Az ingatlan

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Az ingatlan

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Az ingatlan

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Az ingatlan

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Az ingatlan

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Az ingatlan

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Az ingatlan

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Az ingatlan

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Az ingatlan

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

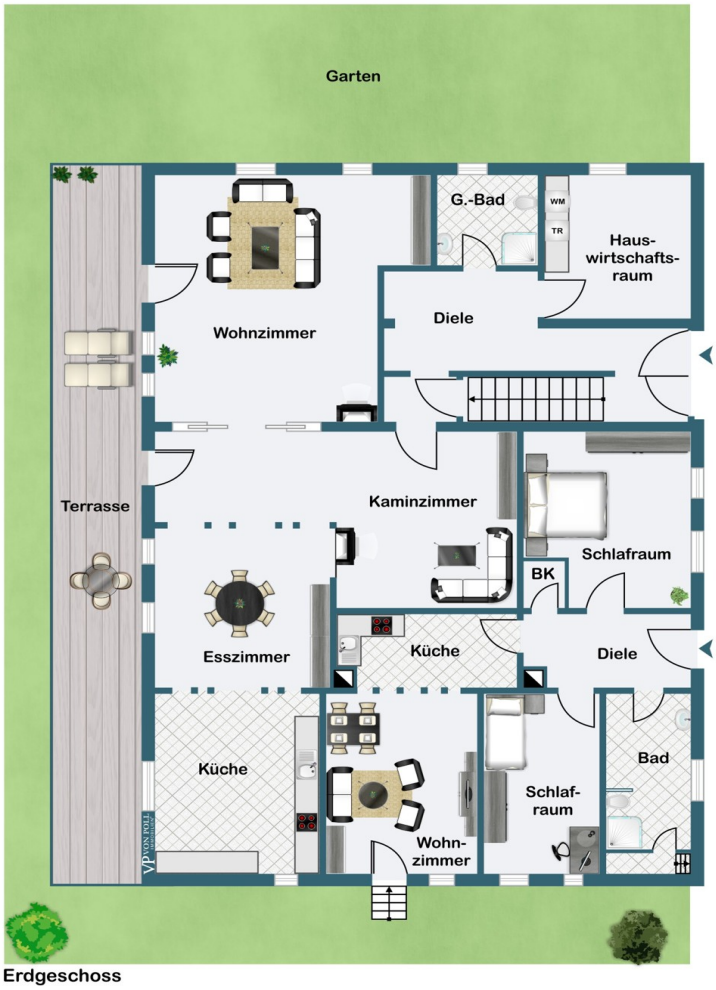
Az ingatlan

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

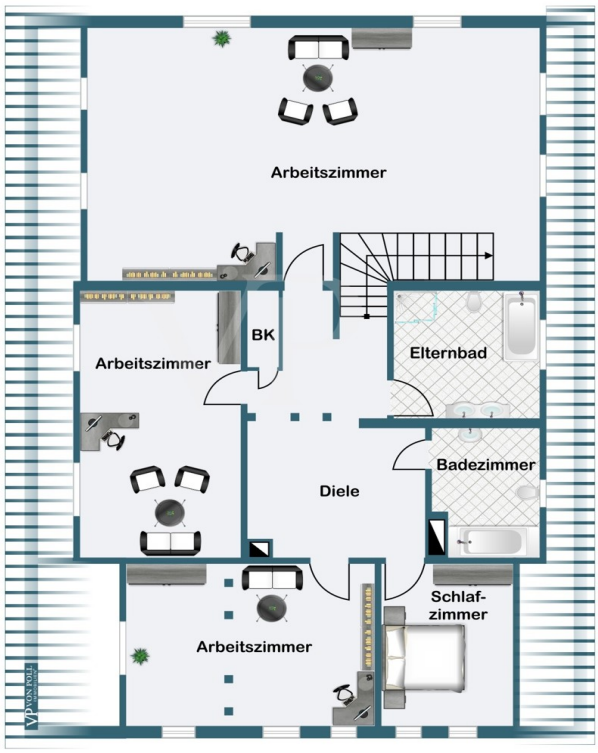
Az ingatlan

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Alaprajzok



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Az elso benyomás

Willkommen in Ihrem Traumdomizil auf dem Land! Dieses exklusive Landhaus vereint traditionellen Charme mit modernem Komfort und bietet Ihnen ein einzigartiges Wohn- und Lebensgefühl. Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 11.029 m² erwartet Sie eine Oase der Ruhe und Entspannung. **Objekthighlights:** - **Liebevoll saniert und hochwertig ausgestattet:** Das Landhaus wurde mit viel Liebe zum Detail saniert und besticht durch seine hochwertige Ausstattung. - **Traditionelles Fachwerk und Dielenboden:** Der einladende Charakter des Hauses wird durch das offene Fachwerk und den rustikalen Eichenholz-Dielenboden, passend zu den Steinfliesen unterstrichen. - **Moderne Annehmlichkeiten:** Genießen Sie modernen Komfort dank Fußbodenheizung und einem behaglichen Kamin mit Sichtfenster, der an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt. - **Landhausküche:** Die geräumige Landhausküche (aus massivem Holz) lädt zum Kochen und Verweilen ein und ist der perfekte Ort für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. - **Separate Ferienwohnung:** Die Ferienwohnung bietet eine ideale Möglichkeit für Gäste oder zur Vermietung und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten dieses Anwesens. -**Bauland:** Das ausgewiesene Bauland als Teil des Gesamtgrundstücks ermöglicht Ihnen die flexible Umsetzung weiterer Ideen und Projekte auf der Gesamtfläche. - **Großzügige Wohnfläche:** Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 372 m² bietet das Landhaus ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte und Lebensstile. - **Unterkellerung:** Ein vollständig unterkellertes Haus bietet zusätzlichen Stauraum und Platz für Ihre Hobbys. - **Nebengebäude:** Eine Remise mit Doppelgarage, Holzschuppen und Pferdestall bieten vielfältige Möglichkeiten und ergänzen das Anwesen perfekt. - **Pferdestall und Offenstall:** Für Pferdeliebhaber stehen ein Pferdestall mit 3 Boxen sowie ein Offenstall mit kleiner Koppel und 2 großen Weiden zur Verfügung. **Lage und Umgebung:** Das zentral im historischen Dorfkern gelegene Landhaus befindet sich in einer idyllischen ländlichen Umgebung in der Nähe von Lüneburg. Es bietet Ihnen die perfekte Verbindung von Natur, Wohnkomfort und guter Anbindung an die Infrastruktur. Genießen Sie die Ruhe und Weite der umliegenden Landschaft und nutzen Sie die vielfältigen Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Ausritte. Geschäfte und Versorgungsmöglichkeiten sind bequem fußläufig erreichbar. **Fazit:** Dieses exklusive Landhaus mit separater Ferienwohnung und Pferdehaltungsmöglichkeit vereint traditionellen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet Ihnen ein einzigartiges Lebensgefühl auf dem Land. Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihre Wohnträume wahr werden zu lassen, und erleben Sie die Vorzüge dieses einzigartigen Anwesens. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem exklusiven Angebot begeistern!

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Részletes felszereltség

- 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 m² Grundstücksfläche (1.350 m² 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

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Minden a helyszínr?l

Willkommen in Kirchgellersen, 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:** Kirchgellersen 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 Kirchgellersen 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 Kirchgellersen 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 Kirchgellersen 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!

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 67.00 kwh/(m²*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 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.

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7 Lüneburg
E-Mail: lueneburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com