

## Kirchlinteln

# Sehr gepflegtes und geräumiges Einfamilienhaus in ruhiger Wohnstraße mit großem Grundstück!

Objektnummer: 24346012



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

**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 911 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24346012 - 27308 Kirchlinteln

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24346012 - 27308 Kirchlinteln

## Auf einen Blick

Objektnummer	24346012	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 137 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Fertigteile
Zimmer	5	Nutzfläche	ca. 142 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1983		

Objektnummer: 24346012 - 27308 Kirchlinteln

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	111.16 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.05.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24346012 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346012 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346012 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie



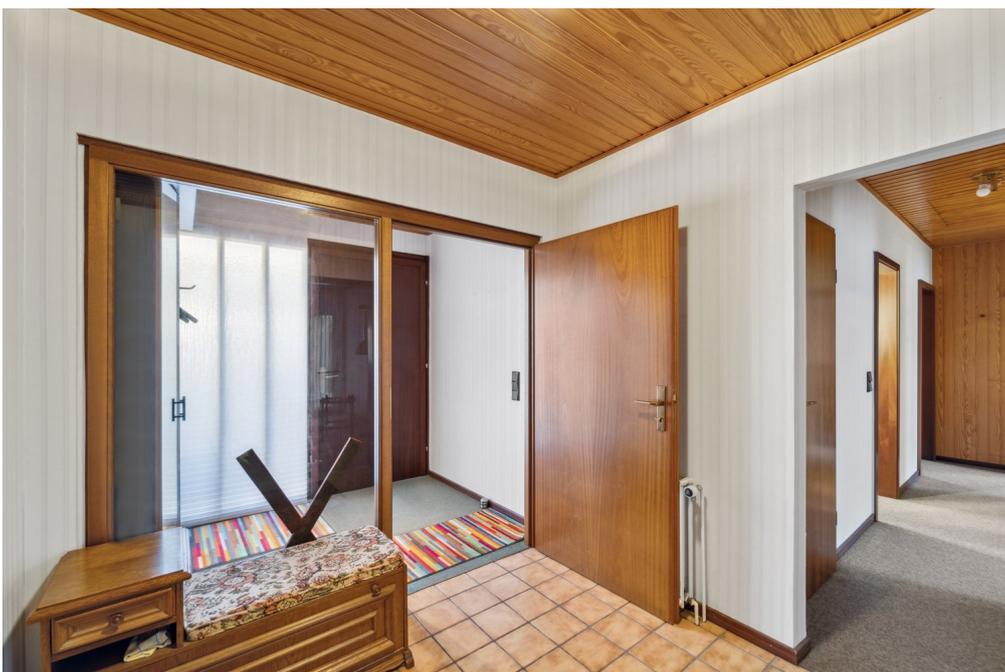
Objektnummer: 24346012 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346012 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346012 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346012 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346012 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346012 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346012 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346012 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346012 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346012 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346012 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346012 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346012 - 27308 Kirchlinteln

## Die Immobilie



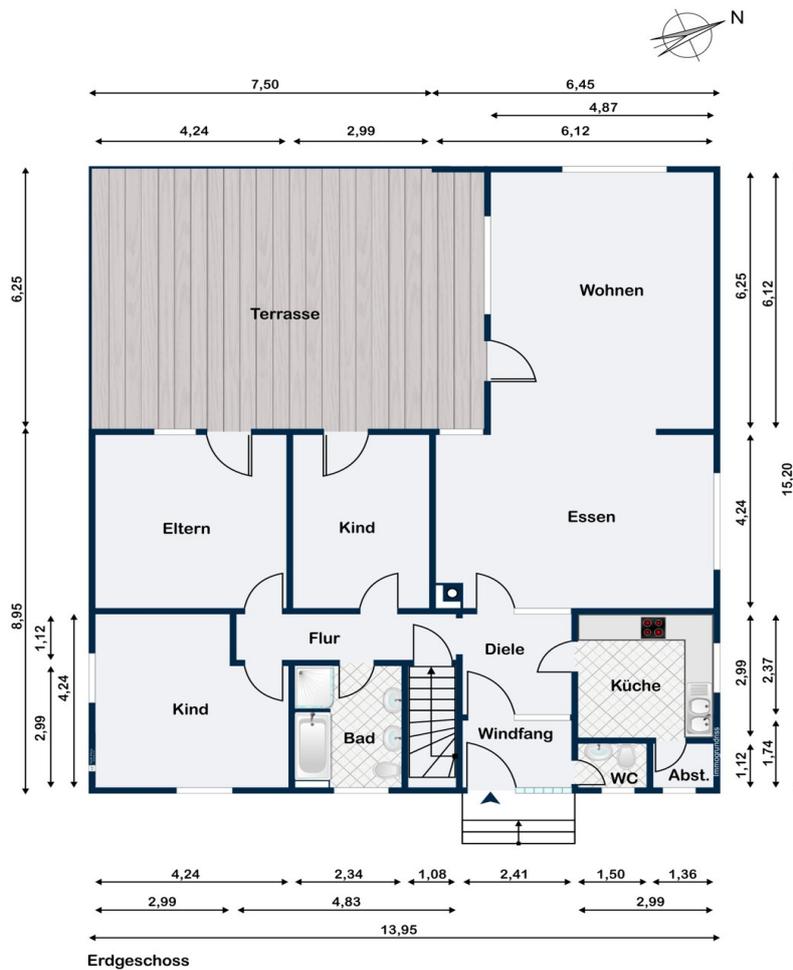
Objektnummer: 24346012 - 27308 Kirchlinteln

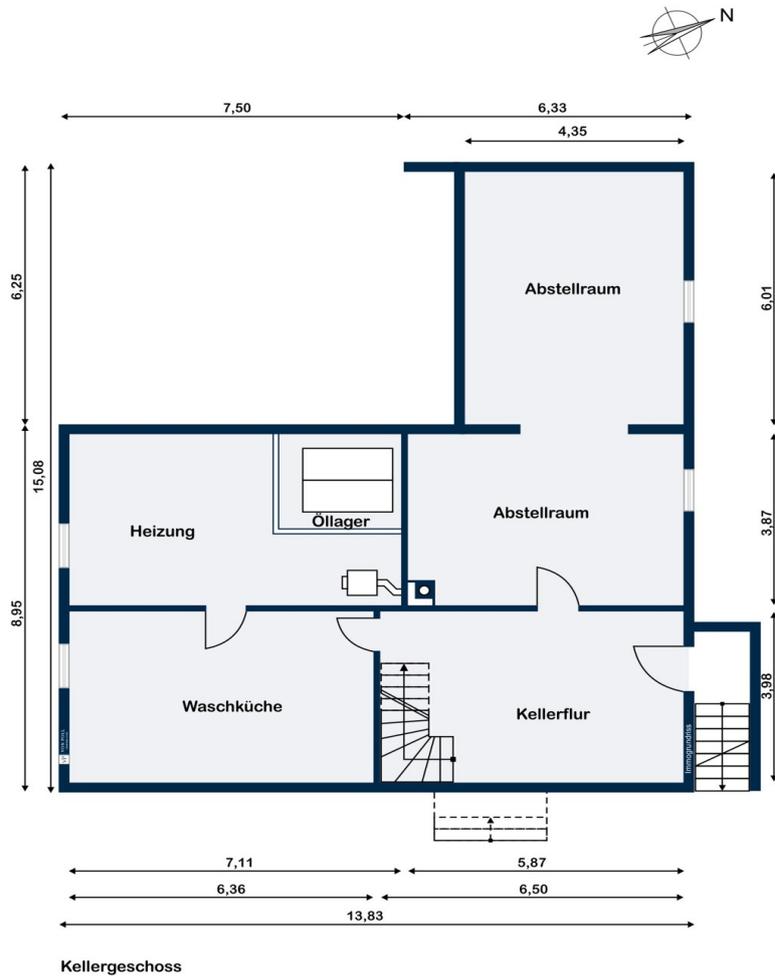
## Die Immobilie



Objektnummer: 24346012 - 27308 Kirchlinteln

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24346012 - 27308 Kirchlinteln

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie besticht durch ihre großzügige Grundstücksfläche von etwa 911 m<sup>2</sup> und die gewachsene Gartenanlage, die ein hohes Maß an Privatsphäre bietet. Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 1983 bietet eine Wohnfläche von ca. 137 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal für eine kleine Familie oder Paare auf der Suche nach ausreichend Platz. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter ein Schlafzimmer. Die Terrasse in optimaler Süd-West-Lage bietet die Möglichkeit, die warmen Sommertage im Freien zu genießen. Zudem ist die Immobilie voll unterkellert, was zusätzlichen großzügigen Raum für Hobbys schafft. Besonders praktisch ist die vorhandene Garage mit einem elektrisch bedienbaren Tor, das per Funk gesteuert wird. Ebenso verfügt das Grundstück über einen Zaun zur Grundstücksauffahrt, der ebenfalls elektrisch bedienbar ist. Dadurch wird Sicherheit und Komfort gewährleistet. Das Einfamilienhaus besticht weiter durch seine solide Fertigbauweise und die durchdachte Raumaufteilung. Aufgrund der Größe des Grundstücks bietet sich zudem viel Potential für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und dennoch ist die Infrastruktur gut ausgebaut. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe erreichbar. Ein idealer Wohnort für all jene, die die Vorzüge des Landlebens schätzen, aber gleichzeitig die Annehmlichkeiten einer guten Infrastruktur nicht missen möchten. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als solide und familienfreundliche Option für Käufer, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause mit ausreichend Platz und einem schönen Garten sind.

Objektnummer: 24346012 - 27308 Kirchlinteln

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1983
- Grundstück 911 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche 137 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche 142,02
- voll unterkellert
- Garage mit einem elektrisch bedienbaren Tor (Funk)
- Zaun zur Grundstücksauffahrt mit einem elektrisch bedienbaren Tor (Funk)
- großer Garten
- Heizung von 1998, durchgehend gewartet

Objektnummer: 24346012 - 27308 Kirchlinteln

## Alles zum Standort

Dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohnstraße und ist ein Traum für Familien. Kirchlinteln überzeugt durch den sehr schönen ländlichen Charme und ist dennoch in einer absolut zentralen Lage. Nur 4 km entfernt befindet sich die Anschlussstelle Verden-Ost, von wo Sie schnell die Städte Bremen, Hamburg und Hannover erreichen können. Für Pendler eine mehr als perfekte Ausgangssituation. Die Gemeinde Kirchlinteln bietet alles, was für das tägliche Leben benötigt wird: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, aber auch Ärzte und eine Apotheke. Besonders familienfreundlich ist Kirchlinteln durch das Angebot an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Durch den regelmäßigen Busverkehr, erreicht man auch die Kreisstadt Verden (Aller) innerhalb kurzer Zeit.

Objektnummer: 24346012 - 27308 Kirchlinteln

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 111.16 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24346012 - 27308 Kirchlinteln

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Maruhn & Heinz Stoffels

---

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)