

Neuenkirchen / Brochdorf – Neuenkirchen

Charmante Doppelhaushälfte auf ehemaligem Bauernhof

Objektnummer: 24205034



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.528 m²

Objektnummer: 24205034 - 29643 Neuenkirchen / Brochdorf – Neuenkirchen

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

Objektnummer: 24205034 - 29643 Neuenkirchen / Brochdorf – Neuenkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	24205034	Kaufpreis	365.000 EUR
Wohnfläche	ca. 206 m ²	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	09.06.2024	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 0 m ²
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse
Baujahr	1989		

Objektnummer: 24205034 - 29643 Neuenkirchen / Brochdorf – Neuenkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	91.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	11.04.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24205034 - 29643 Neuenkirchen / Brochdorf – Neuenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 24205034 - 29643 Neuenkirchen / Brochdorf – Neuenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 24205034 - 29643 Neuenkirchen / Brochdorf – Neuenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 24205034 - 29643 Neuenkirchen / Brochdorf – Neuenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 24205034 - 29643 Neuenkirchen / Brochdorf – Neuenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 24205034 - 29643 Neuenkirchen / Brochdorf – Neuenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 24205034 - 29643 Neuenkirchen / Brochdorf – Neuenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 24205034 - 29643 Neuenkirchen / Brochdorf – Neuenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 24205034 - 29643 Neuenkirchen / Brochdorf – Neuenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 24205034 - 29643 Neuenkirchen / Brochdorf – Neuenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 24205034 - 29643 Neuenkirchen / Brochdorf – Neuenkirchen

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

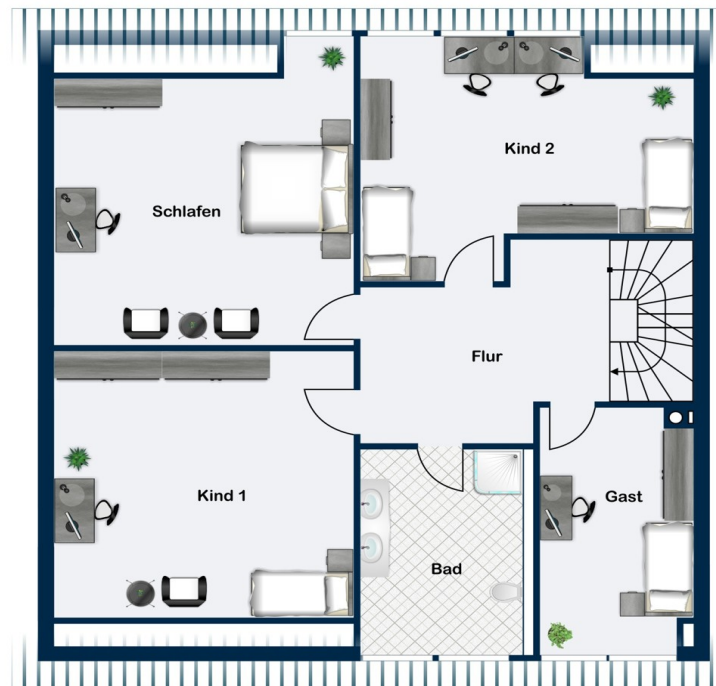
www.von-poll.com/finanzieren



Objektnummer: 24205034 - 29643 Neuenkirchen / Brochdorf – Neuenkirchen

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: 24205034 - 29643 Neuenkirchen / Brochdorf – Neuenkirchen

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause auf einem bezaubernden ehemaligen Bauernhof! Diese einladende Doppelhaushälfte, im Jahr 1989 erbaut und 2000 um einen Erker erweitert, bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 206m² reichlich Platz für Sie und Ihre Familie. Beim Betreten werden Sie von einer einladenden Wohnküche (o. Einbauküche) begrüßt, die dank direktem Zugang zur Terrasse perfekt für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Treffen im Freien geeignet ist. Das angrenzende große Wohn- und Esszimmer besticht durch seine Größe und den optisch ansprechenden Raumteiler aus Fachwerk (mit tragender Funktion), der eine gemütliche Atmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie ebenfalls auf die Terrasse und in den liebevoll gestalteten Außenbereich. Im Erdgeschoss finden Sie ein geräumiges Badezimmer im ausbaufähigen Zustand, ausgestattet mit allen erforderlichen Anschlüssen. Lediglich die Fliesen und Objekte fehlen noch, sodass Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen können. Des Weiteren bietet das Erdgeschoss einen Abstellraum, einen Hauswirtschaftsraum und den Heizungsraum für Ihre täglichen Bedürfnisse. Eine massive Eichentreppe führt Sie ins Dachgeschoss, wo drei gemütliche Schlafzimmer mit charmanten Sichtbalken zum Entspannen einladen. Ein weiteres großes Duschbad komplettiert diesen Bereich des Hauses. Auch hier finden Sie die hochwertigen massiven Innentüren sowie 2-fach isolierverglaste Fenster mit Holzrahmen, während Außenjalousien im Erdgeschoss zusätzlichen Komfort bieten. Der ausbaufähige Spitzboden bietet Potenzial für zusätzlichen Wohnraum oder Stauraum, je nach Ihren Bedürfnissen und Vorstellungen. Das Grundstück umfasst großzügige 1528 Quadratmeter und wurde liebevoll gärtnerisch gestaltet. Ein malerischer Zierfischteich, zwei praktische Gartenhäuser und eine vielfältige Bepflanzung verleihen dem Außenbereich eine besondere Atmosphäre und laden zum Verweilen und Genießen ein. Erleben Sie das ländliche Wohngefühl gepaart mit modernem Komfort – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Objektnummer: 24205034 - 29643 Neuenkirchen / Brochdorf – Neuenkirchen

Ausstattung und Details

Das Haus ist massiv und verklinkert. Der Wandaufbau besteht aus massiven Außenwänden aus 24 cm Hintermauerwerk aus Porotonstein, 5 cm Dämmung, 4 cm Luftschicht, 11,5 cm Verblendung.

Erker (Anbau im Jahre 2000, Außenwänden aus 24 cm Porotonstein, 8 cm Dämmung, 2 cm Luftschicht, 11,5 cm Verblendung.

Der Fußboden ist mit ca. 10 cm Dämmung ausgestattet.

Im Erdgeschoss sind die Holzrahmen-Fenster 2-fach verglast und mit Rolläden ausgestattet.

Im Ober- und Dachgeschoss sind die Holzrahmen-Fenster 2-fach verglast. Fast jedes Zimmer hat einen Insektenschutz an jeweils einem Fenster.

Die Fußböden im Haus sind in den Bädern und Küche mit Fliesen, in den Wohn- und Schlafbereichen und im Flur oben mit Teppichauslegeware oder Laminat ausgestattet.

Die Treppe im Haus sind aus massivem Eichenholz. Die Fachwerk- Raumteiler sind aus massiven Leimholzbindern (Buche).

Bei der Heizung handelt es sich um eine Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 1989.

Durch die gute Dämmung des Hauses ist der Energieverbrauch gering.

Energieverbrauchsausweis: ausgestellt am 12.04.2024, Verbrauch 91,8 kWh/m²-a, Energieträger Heizung. Eine Fernwärmenetz im Ort ist vorhanden. Es gibt noch Möglichkeiten sich an das Netz anschließen zu lassen.

Das Grundstück ist gärtnerisch angelegt mit Rasen, Blumenbeeten, Koniferen und Hecken und einem Zierteich mit Fischen. Zwei Gartenhäuser runden das Platzangebot ab.

Objektnummer: 24205034 - 29643 Neuenkirchen / Brochdorf – Neuenkirchen

Alles zum Standort

Neuenkirchen ist eine Gemeinde im Landkreis Heidekreis, Niedersachsen. Sie liegt am Westrand der Lüneburger Heide an der Bundesstraße 71 zwischen Rotenburg und Soltau. Neuenkirchen ist anerkannter Luftkurort. Es besteht außerdem eine Straße nach Bad Fallingbostal und die Landesstraße 171 von Schneverdingen nach Verden (Aller). Es gibt in der Gemeinde viele Touristische Einrichtungen: das Naturfreibad Neuenkirchen, der Schäferhof in Neuenkirchen, die Sprengeler Mühle in Sprengel, die Neuenkirchener Draisinenbahn, der Schroershof in Neuenkirchen und die Kunststiftung Springhornhof in Neuenkirchen. In Neuenkirchen gibt es Kindergärten sowie eine Grund- und Oberschule. Auch die wichtigsten Grundeinrichtungen sind vorhanden: Ärzte, Gastronomie und viele Geschäfte. Verkehrslage: B 71 Soltau - Neuenkirchen - Bremen L 171 Verden - Neuenkirchen - Schneverdingen K 17 Neuenkirchen - Fallingbostal - Walsrode Autobahn-Abfahrten: Soltau-Ost ca. 15 km Soltau-Süd ca. 18 km Verden-Ost ca. 40 km

Objektnummer: 24205034 - 29643 Neuenkirchen / Brochdorf – Neuenkirchen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 91.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24205034 - 29643 Neuenkirchen / Brochdorf – Neuenkirchen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Schmidt

Am Markt 6 Heidekreis
E-Mail: heidekreis@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com