Kirchgellersen

Ein Zuhause für Generationen - Einzigartiges Landhaus mit Ferienwohnung, Pferdehaltung und Bauland

Objektnummer: 24105008



KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 371.65 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 11029 m²

Objektnummer: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

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

Objektnummer: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Auf einen Blick

Objektnummer	24105008
Wohnfläche	ca. 371.65 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1540
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Haustyp	Landhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	67 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.08.2033	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1540

Objektnummer: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Die Immobilie





Objektnummer: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Die Immobilie





Objektnummer: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Die Immobilie





Objektnummer: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Die Immobilie

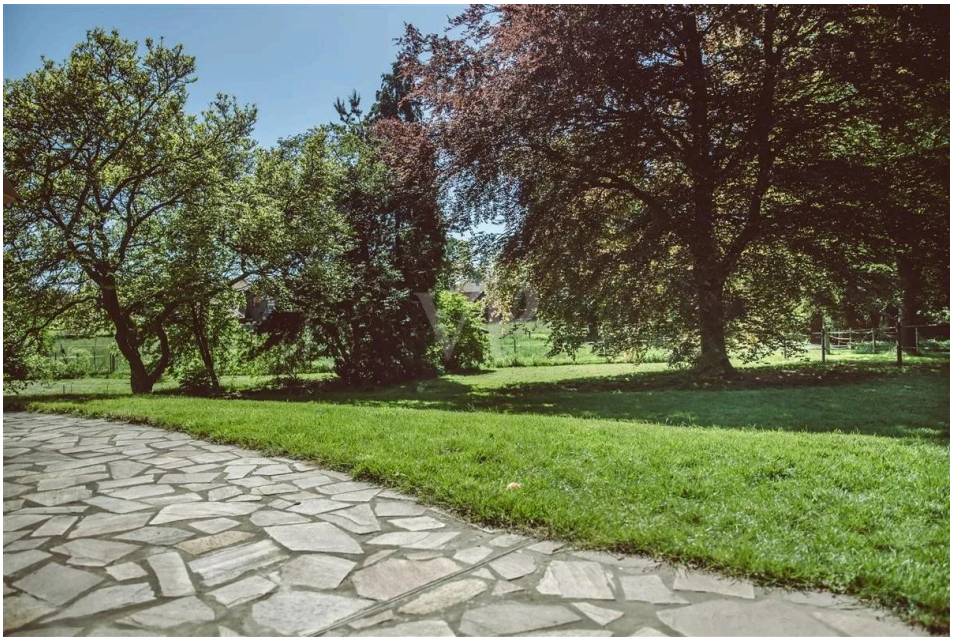




Objektnummer: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

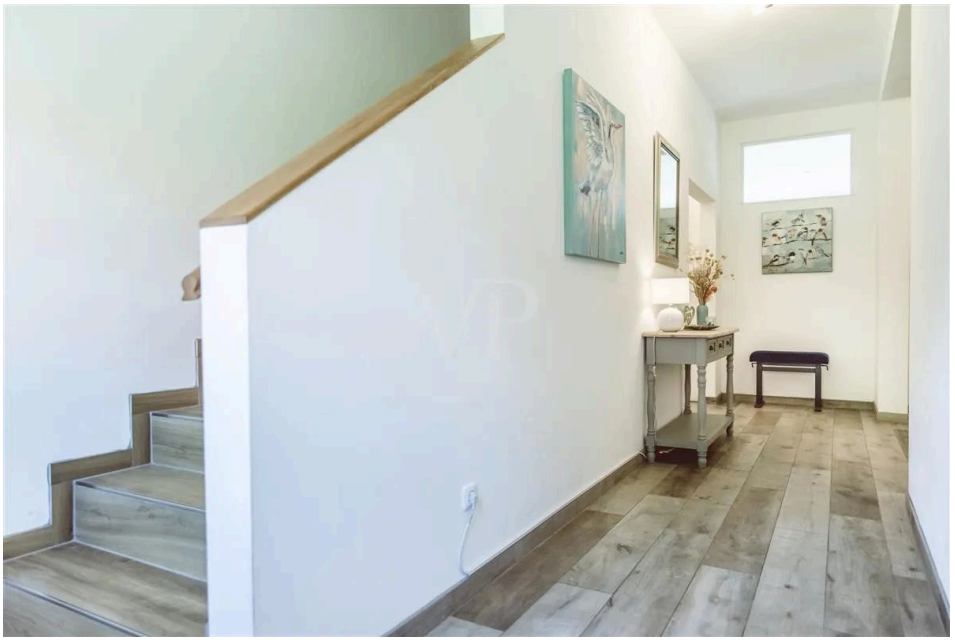
Die Immobilie





Objektnummer: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

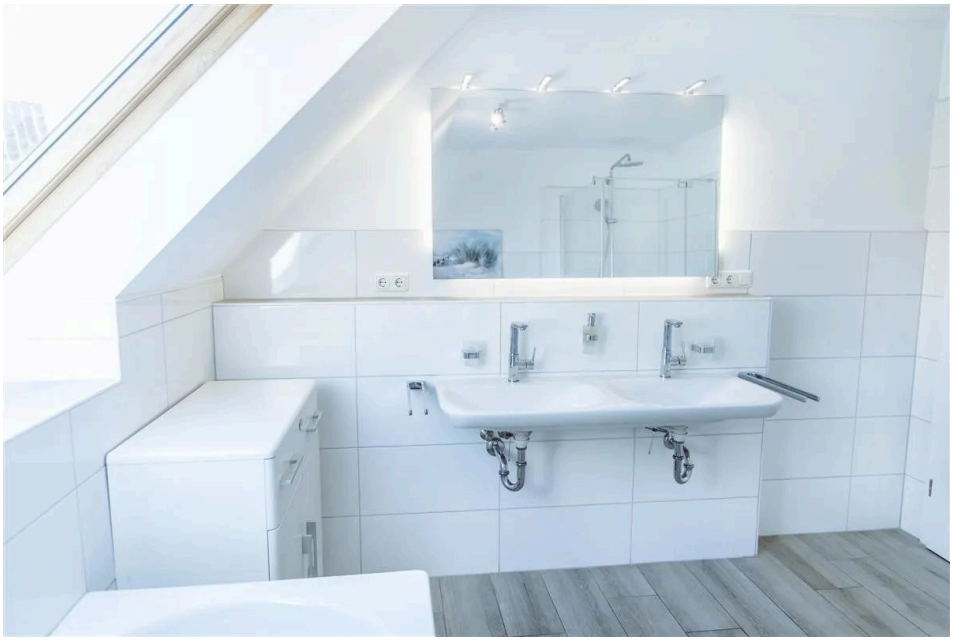
Die Immobilie





Objektnummer: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Die Immobilie





Objektnummer: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

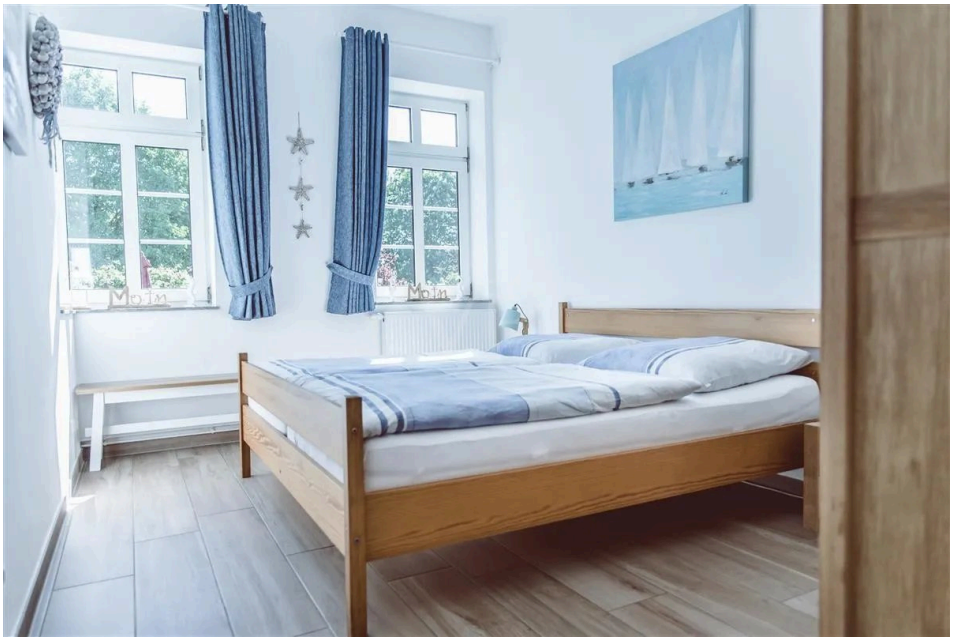
Die Immobilie





Objektnummer: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Die Immobilie





Objektnummer: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Die Immobilie





Objektnummer: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Die Immobilie





Objektnummer: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

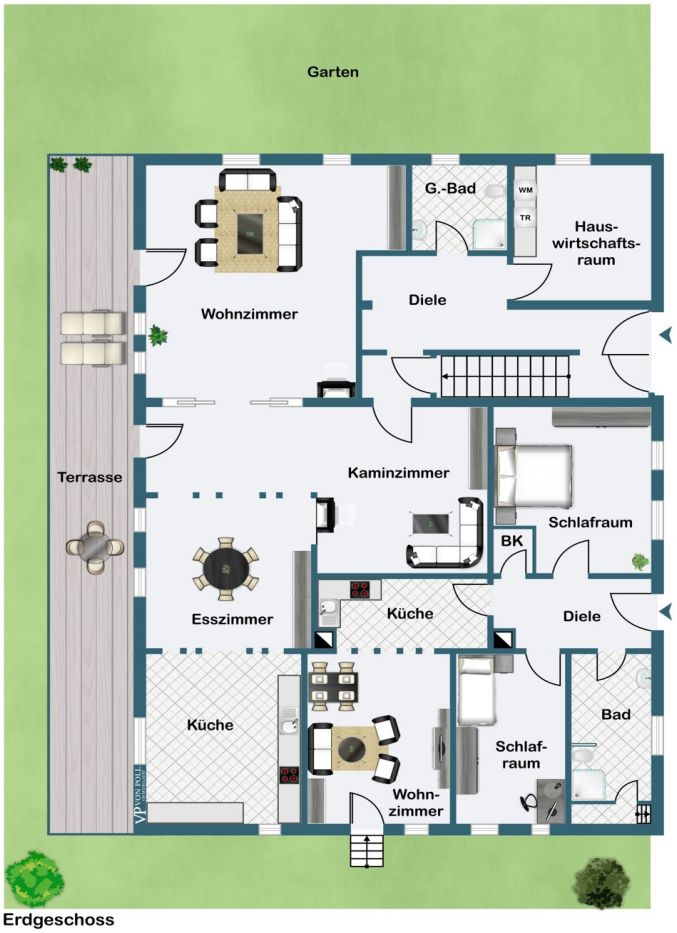
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)4131 - 70 74 92 0

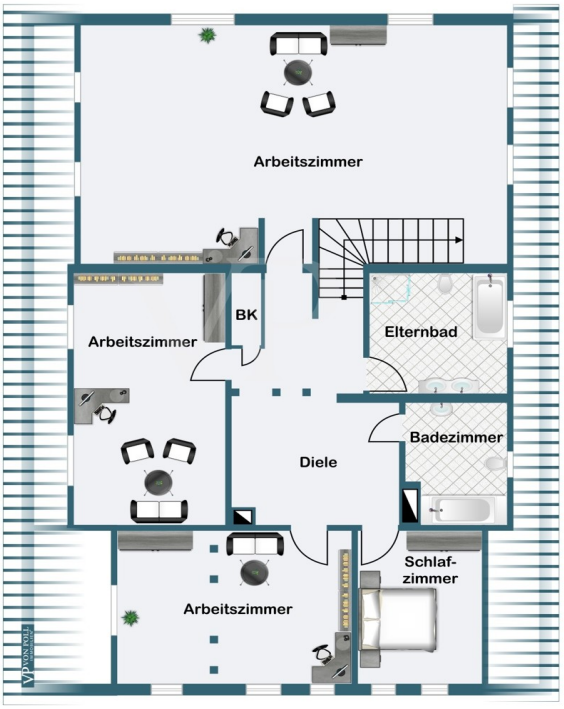
www.von-poll.com

Objektnummer: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Landhaus vereint historischen Charakter, stilvolle Wohnqualität und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu einem einzigartigen Gesamtpaket. Auf einem beeindruckenden, ca. 11.029 m² großen Grundstück genießen Sie ein Höchstmaß an Privatsphäre, Naturverbundenheit und Lebensqualität – ein ideales Zuhause für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Pferdeliebhaber oder alle, die das Besondere suchen.

Mit viel Liebe zum Detail wurde die Immobilie umfassend saniert und hochwertig ausgestattet. Historische Elemente wie das sichtbare Fachwerk harmonieren perfekt mit modernen Wohnansprüchen und verleihen dem Haus seinen unverwechselbaren Charme. Hochwertige Eichenholzdielen, stilvolle Steinfliesen sowie eine Fußbodenheizung schaffen ein behagliches Wohnambiente. Der Kamin mit großem Sichtfenster bildet den Mittelpunkt des Wohnbereichs und sorgt besonders an kühleren Tagen für eine gemütliche Atmosphäre.

Die großzügige Wohnfläche von insgesamt ca. 372 m² bietet außergewöhnlich viel Platz für unterschiedlichste Lebenskonzepte. Herzstück des Hauses ist die großzügige Landhausküche aus Massivholz, die zum gemeinsamen Kochen, Genießen und Verweilen einlädt.

Ein besonderes Highlight ist die separate Ferienwohnung, die nicht nur für Gäste oder als attraktive Einnahmequelle durch Ferienvermietung genutzt werden kann. Dank ihrer Eigenständigkeit eignet sie sich ebenso hervorragend als Wohnbereich für mehrere Generationen, beispielsweise für Eltern, erwachsene Kinder oder Angehörige, die komfortabel unter einem Dach und dennoch mit der nötigen Privatsphäre wohnen möchten.

Ein weiterer Pluspunkt ist das bereits ausgewiesene, vollerschlossene Bauland, das Teil des Gesamtgrundstücks ist und zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet – sei es für eine Erweiterung des Anwesens oder zur Umsetzung individueller Zukunftspläne.

Das vollständig unterkellerte Wohnhaus bietet darüber hinaus großzügige Nutzflächen für Hobby, Lager oder Werkstatt.

Auch im Außenbereich bleiben keine Wünsche offen. Die Remise mit Doppelgarage, ein Holzschuppen sowie weitere Nebengebäude bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Pferdefreunde profitieren von einem Stall mit drei Pferdeboxen, einem Offenstall und zwei großen Pferdeweiden. Der weitläufige Garten und die umliegende Natur schaffen eine einzigartige Atmosphäre und machen dieses

Anwesen zu einem Rückzugsort mit besonderem Flair.

Trotz der idyllischen und naturnahen Lage befindet sich das Anwesen zentral im historischen Ortskern. Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Die Nähe zur Hansestadt Lüneburg verbindet ländliche Ruhe mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Dieses außergewöhnliche Landhaus bietet weit mehr als nur ein Zuhause – es eröffnet vielfältige Möglichkeiten zum Wohnen, Leben und Entfalten. Ob als repräsentativer Familiensitz, Mehrgenerationenhaus, Kombination aus Wohnen und Ferienvermietung oder als Anwesen für Pferdeliebhaber – hier vereinen sich Wohnkomfort, Natur und Lebensqualität auf besondere Weise. Eine Immobilie, die in dieser Form nur selten angeboten wird.

Objektnummer: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Ausstattung und Details

ca. 11.029 m² großes Grundstück in idyllischer Lage
hochwertig und liebevoll saniertes Landhaus mit historischem Charme
sichtbares Fachwerk, Eichenholz-Dielen und stilvolle Steinfliesen
ca. 372 m² Wohnfläche mit großzügigem Raumangebot
Fußbodenheizung und Kamin mit Sichtfenster
großzügige Landhausküche aus Massivholz
separate Ferienwohnung – ideal für Gäste, Ferienvermietung oder als Mehrgenerationenlösung
vielseitiges Wohnkonzept für Familien, mehrere Generationen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
ausgewiesenes, voll erschlossenes Bauland als Teil des Gesamtgrundstücks
vollständig unterkellert mit umfangreichen Nutz- und Lagerflächen
Remise mit Doppelgarage sowie weitere Nebengebäude
Holzschuppen und vielfältige Abstellmöglichkeiten
Pferdestall mit drei Boxen
Offenstall mit zwei großen Pferdeweiden
weitläufiges Grundstück mit vielfältigen Freizeit- und Gestaltungsmöglichkeiten
ruhige Lage im historischen Ortskern mit guter Infrastruktur
ideale Kombination aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit der Hansestadt Lüneburg

Objektnummer: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Alles zum Standort

Das Landhaus befindet sich in Kirchgellersen, einer der beliebtesten Wohnlagen westlich der Hansestadt Lüneburg. Die Gemeinde verbindet ländliche Idylle mit einer hervorragenden Infrastruktur und erfreut sich insbesondere bei Familien, Berufspendlern sowie Naturliebhabern großer Beliebtheit.

Der historische Ortskern verleiht Kirchgellersen einen besonderen Charme und wird von gepflegten Wohnhäusern, traditionellen Höfen und einer gewachsenen Dorfgemeinschaft geprägt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, eine Apotheke sowie gastronomische Angebote sind bequem zu Fuß erreichbar. Familien profitieren zudem von einer Kindertagesstätte und einer Grundschule direkt im Ort. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Gemeinden sowie in der Hansestadt Lüneburg und sind mit dem Schulbus oder dem Fahrrad gut erreichbar.

Die reizvolle Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Ausritten ein. Wälder, Felder und Naturschutzgebiete prägen das Landschaftsbild und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Besonders Pferdeliebhaber und Naturfreunde schätzen die zahlreichen Reit- und Wanderwege in der unmittelbaren Umgebung. Der internationale Pferdeturnierort Luhmühlen ist nur 18 km entfernt.

Trotz der ruhigen Wohnlage sind die Verkehrsverbindungen hervorragend. Die Hansestadt Lüneburg erreichen Sie in etwa 10 Fahrminuten, die Metropolregion Hamburg in rund 40 bis 50 Minuten. Über die Bundesstraße B209 sowie die nahegelegene Autobahn A39 bestehen ausgezeichnete Anbindungen in Richtung Hamburg, Uelzen und Wolfsburg.

Kirchgellersen vereint auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen – ein attraktiver Wohnort für alle, die Wert auf Ruhe, Lebensqualität und eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte legen.

Diese Lage vereint den besonderen Reiz eines historischen Dorfes mit der Nähe zur Hansestadt Lüneburg und bietet damit beste Voraussetzungen für ein entspanntes Leben im Grünen ohne auf die Vorzüge einer modernen Infrastruktur verzichten zu müssen.

Objektnummer: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Sonstige Angaben

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: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg
Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0
E-Mail: lueneburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com