Kirchgellersen

Your private refuge: Idyllic country house with holiday apartment and horse keeping facilities

Property ID: 24105008



PURCHASE PRICE: 1.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 371.65 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 11029 m²

Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

At a glance

Property ID	24105008
Living Space	ca. 371.65 m²
Roof Type	Hipped roof
Rooms	10
Bedrooms	6
Bathrooms	4
Year of construction	1540
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	1.250.000 EUR
House	Country house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Heavy natural gas
Energy certificate valid until	30.08.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	67 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	1540

Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

The property





Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

The property





Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

The property





Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

The property

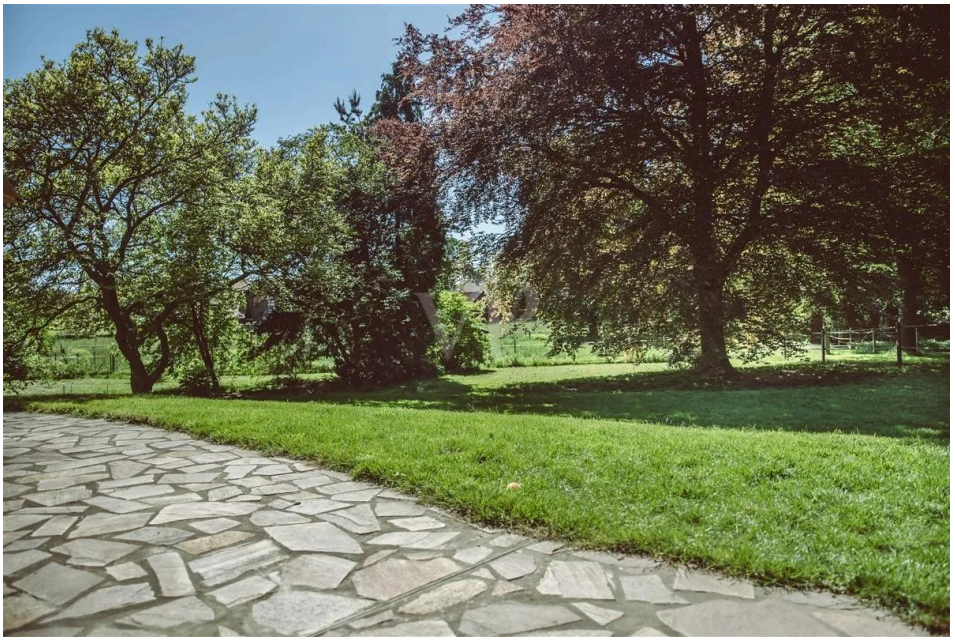




Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

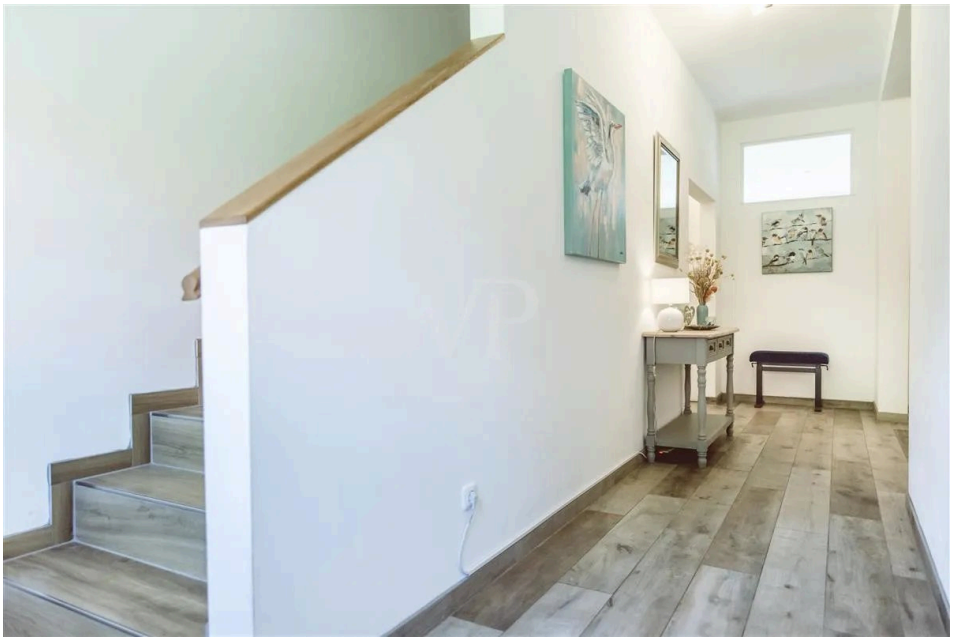
The property





Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

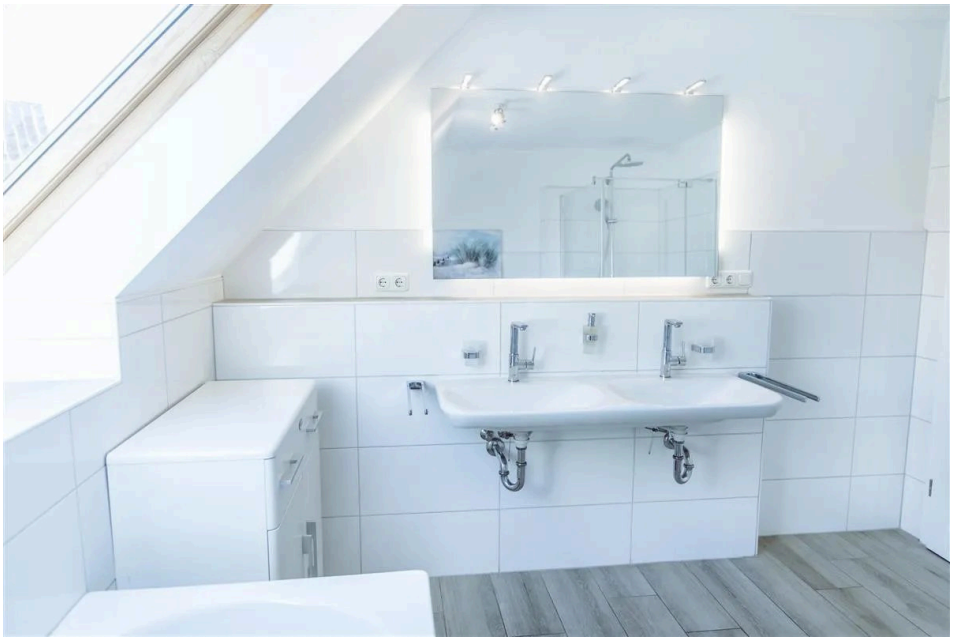
The property





Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

The property





Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

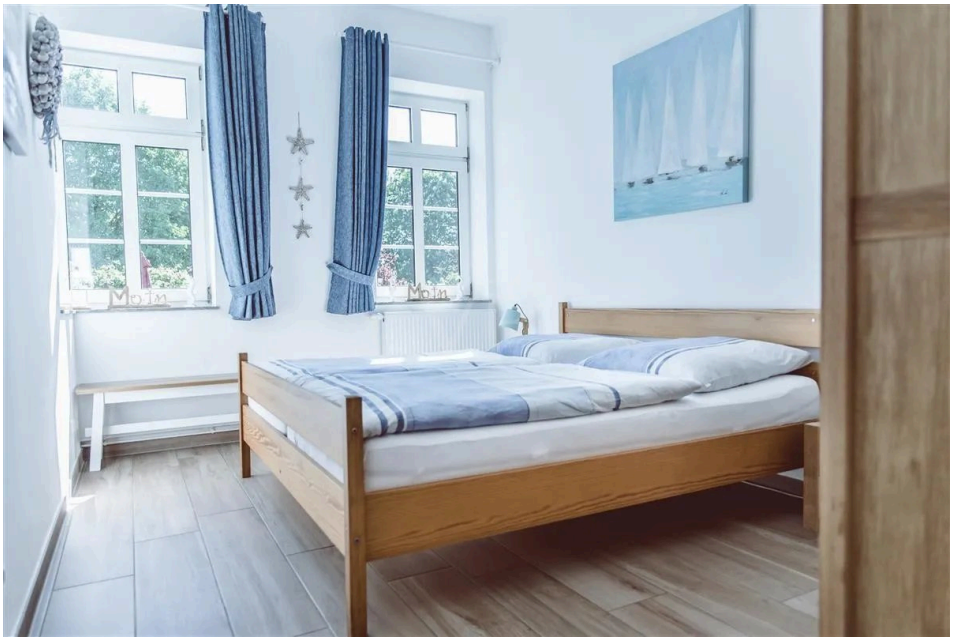
The property





Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

The property





Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

The property





Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

The property





Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

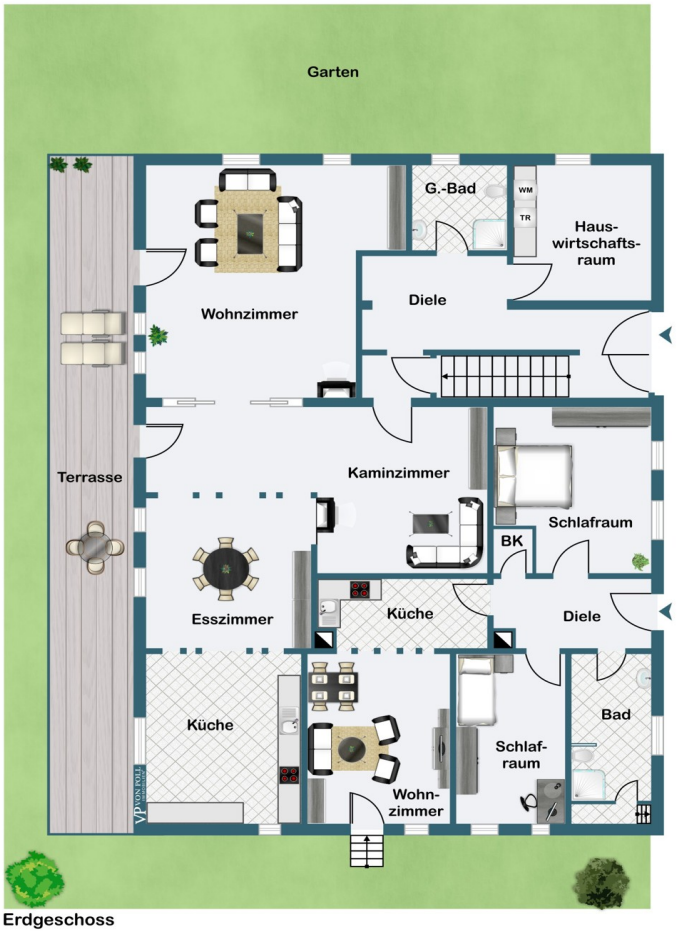
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

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

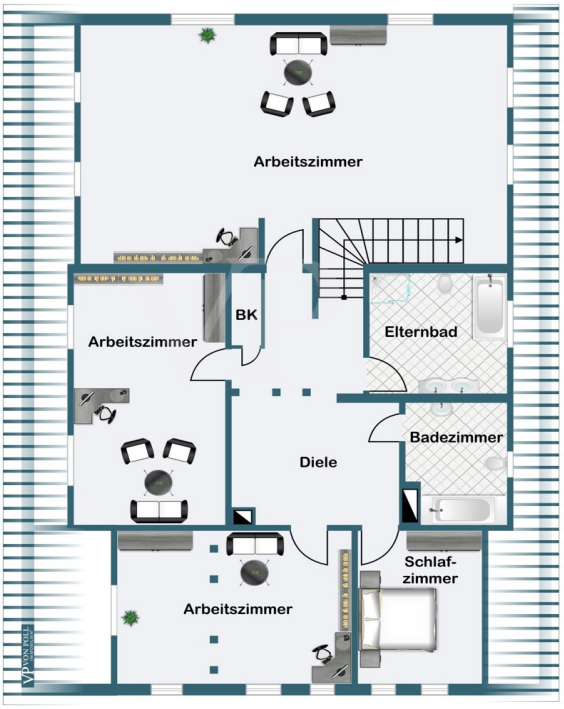
www.von-poll.com

Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Floor plans



Erdgeschoss



Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

A first impression

Welcome to your dream country home! This exclusive country house combines traditional charm with modern comfort, offering a unique living experience. A haven of peace and relaxation awaits you on a generous plot of approximately 11,029 m². **Property Highlights:** - **Lovingly renovated and furnished to a high standard:** The country house has been renovated with meticulous attention to detail and boasts high-quality features. - **Traditional timber framing and plank flooring:** The inviting character of the house is emphasized by the exposed timber framing and the rustic oak plank flooring, which complements the stone tiles. - **Modern amenities:** Enjoy modern comfort thanks to underfloor heating and a cozy fireplace with a glass door, providing comforting warmth on cold days. - **Country-style kitchen:** The spacious country-style kitchen (made of solid wood) invites you to cook and linger, and is the perfect place for cozy hours with family and friends. - **Separate Holiday Apartment:** The holiday apartment offers an ideal option for guests or for rental and expands the possibilities for using this property. - **Building Plot:** The designated building plot, as part of the overall property, allows you the flexible implementation of further ideas and projects on the entire area. - **Spacious Living Space:** With a total living space of approximately 372 m², the country house offers ample space for individual living concepts and lifestyles. - **Basement:** A fully basemented house provides additional storage space and room for your hobbies. - **Outbuildings:** A carriage house with a double garage, woodshed, and horse stable offer diverse possibilities and perfectly complement the property. - **Horse Stable and Open Barn:** For horse lovers, a horse stable with three stalls and an open barn with a small paddock and two large pastures are available. **Location and Surroundings:** The country house, centrally located in the historic village center, is situated in an idyllic rural setting near Lüneburg. It offers you the perfect combination of nature, comfortable living, and excellent access to infrastructure. Enjoy the peace and tranquility of the surrounding countryside and take advantage of the many opportunities for walks, bike rides, and horseback riding. Shops and amenities are within easy walking distance. **Conclusion:** This exclusive country house with a separate holiday apartment and horse boarding facilities combines traditional charm with modern living comfort, offering you a unique country lifestyle. Seize the opportunity to make your dream home a reality and experience the advantages of this exceptional property. Arrange a viewing appointment today and let yourself be captivated by this exclusive offer!

Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Details of amenities

- 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

Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

All about the location

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!

Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Other information

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.

Property ID: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marco Heilenmann

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com