Kirchgellersen

# Votre refuge privé : Maison de campagne idyllique avec appartement de vacances et installations pour chevaux

*CODE DU BIEN: 24105008*




PRIX D'ACHAT: 1.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 371.65 $m^2$ • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 11029 $m^2$

CODE DU BIEN: 24105008 - 21394 Kirchgellersen


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 24105008 |
| Surface habitable | ca. 371.65 m² |
| Type de toiture | Toit en croupe |
| Pièces | 10 |
| Chambres à coucher | 6 |
| Salles de bains | 4 |
| Année de construction | 1540 |
| Place de stationnement | 4 x surface libre, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 1.250.000 EUR |
| Type de bien | Maison rurale |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2019 |
| État de la propriété | Refait à neuf |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol |
| Chauffage | Gaz naturel lourd |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 30.08.2033 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 67 kWh/m²a |
| Classement énergétique | B |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1540 |

CODE DU BIEN: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

# La propriété





CODE DU BIEN: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

# La propriété





CODE DU BIEN: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

# La propriété





CODE DU BIEN: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

# La propriété

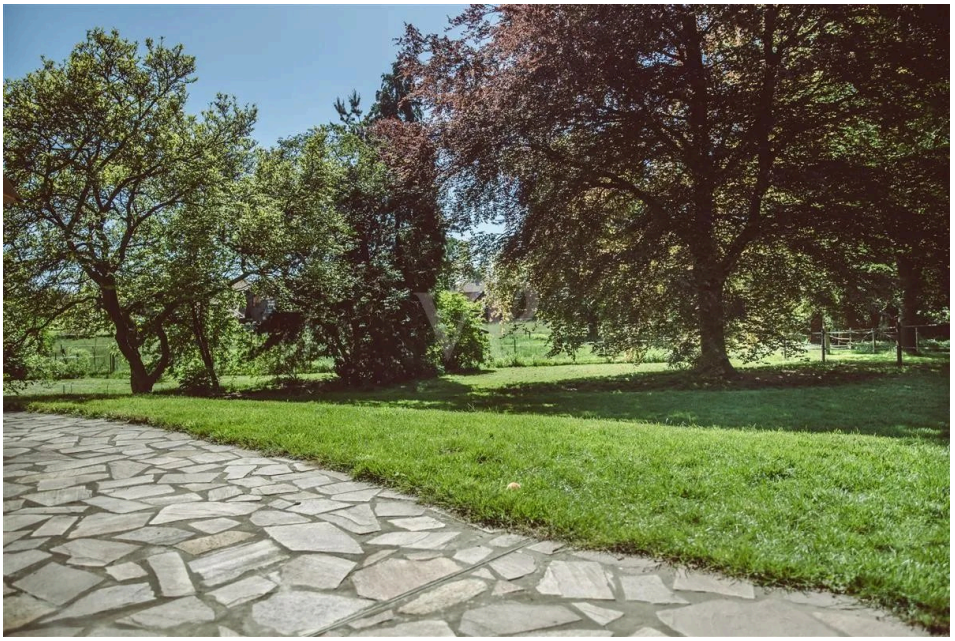




CODE DU BIEN: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

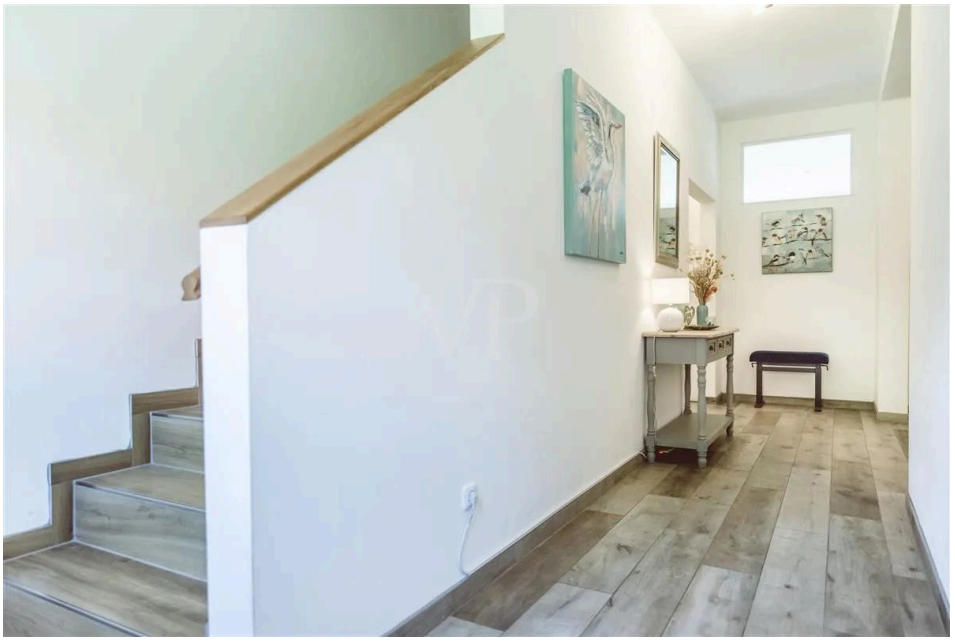
# La propriété





CODE DU BIEN: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

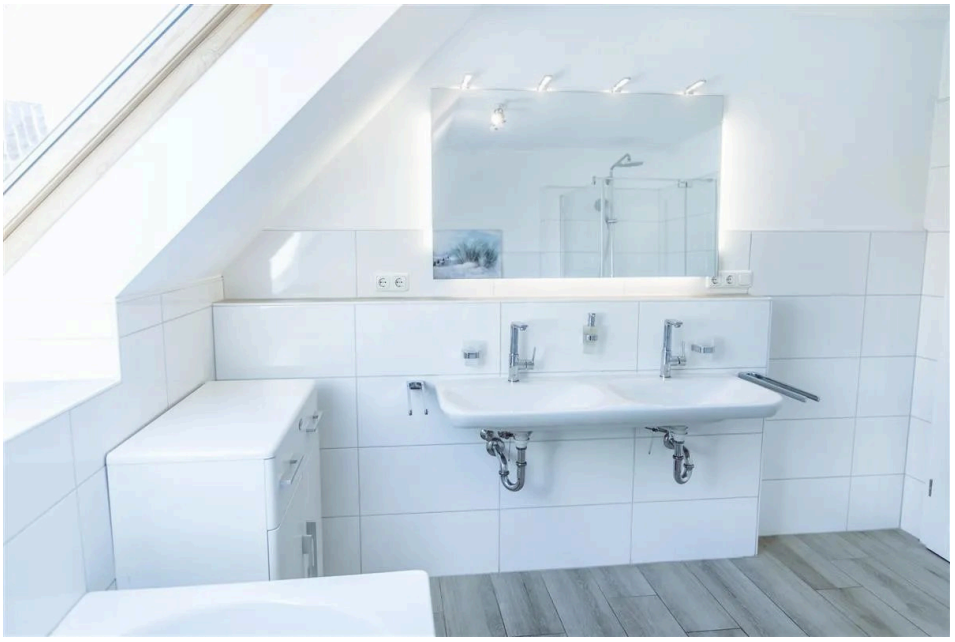
# La propriété





CODE DU BIEN: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

# La propriété





CODE DU BIEN: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

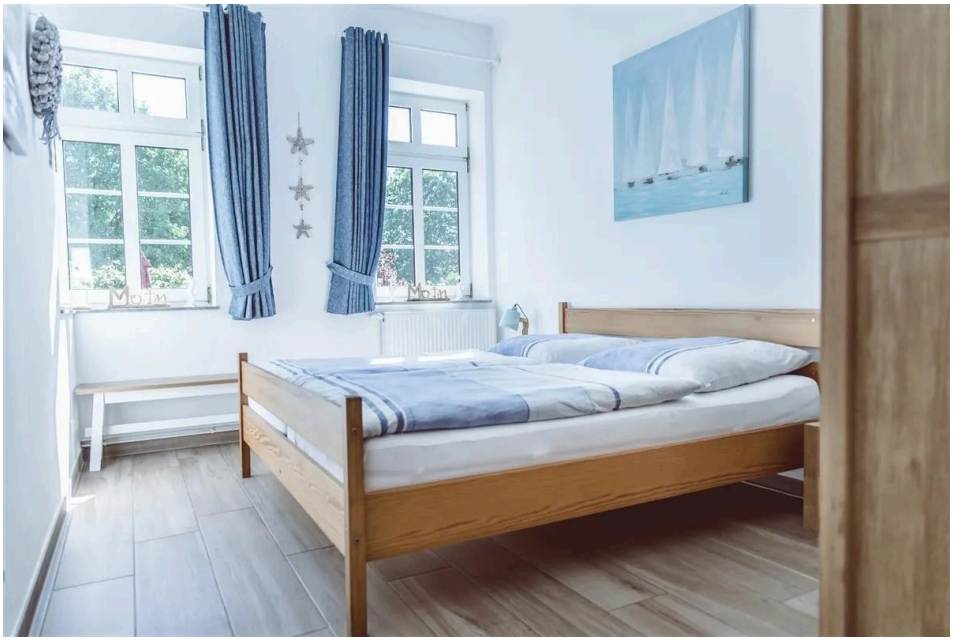
# La propriété





CODE DU BIEN: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

# La propriété





CODE DU BIEN: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

# La propriété





CODE DU BIEN: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

# La propriété





CODE DU BIEN: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

# La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

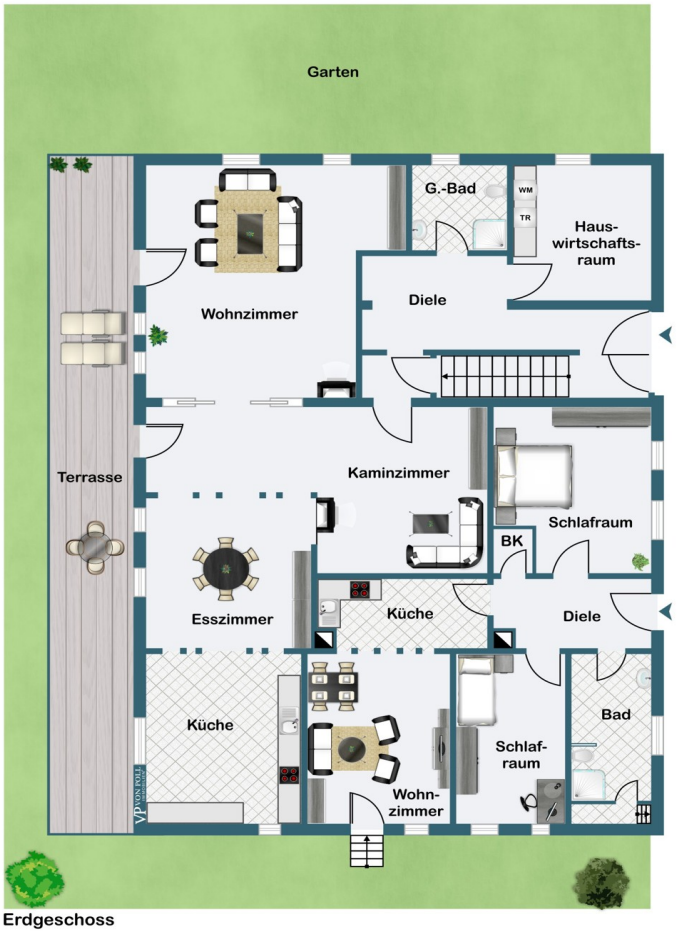
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

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

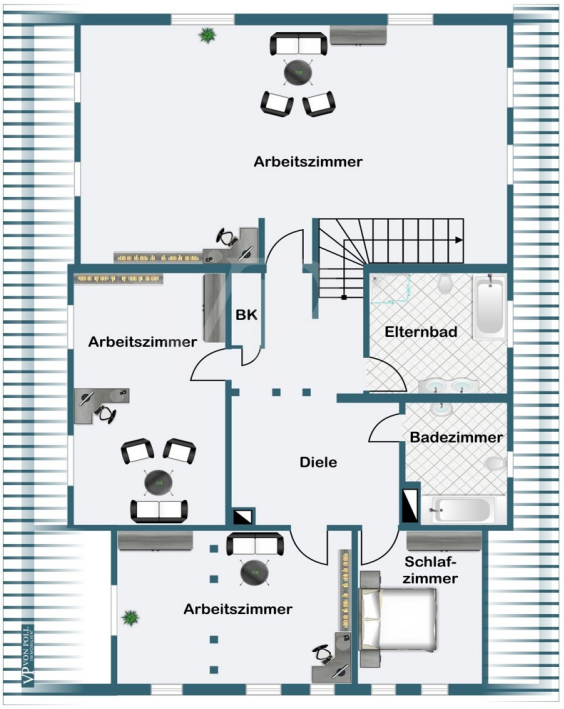
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

# Plans d'étage




Erdgeschoss




Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

# Une première impression

Bienvenue dans la maison de campagne de vos rêves ! Cette maison de campagne exclusive allie le charme traditionnel au confort moderne, offrant une expérience de vie unique. Un havre de paix et de détente vous attend sur un terrain généreux d'environ 11 029 m². **Points forts de la propriété :** - **Rénovée avec soin et meublée avec goût :** La maison de campagne a été rénovée avec une attention méticuleuse aux détails et bénéficie de prestations haut de gamme. - **Charpente apparente et parquet :** Le caractère chaleureux de la maison est mis en valeur par la charpente apparente et le parquet rustique en chêne, qui s'harmonise avec le carrelage en pierre. - **Équipements modernes :** Profitez d'un confort moderne grâce au chauffage au sol et à une cheminée accueillante avec porte vitrée, qui procure une chaleur réconfortante lors des journées froides. - **Cuisine de style campagnard :** La cuisine spacieuse de style campagnard (en bois massif) vous invite à cuisiner et à vous détendre, et constitue l'endroit idéal pour partager des moments conviviaux en famille ou entre amis. - **Appartement de vacances indépendant :** L'appartement de vacances offre une solution idéale pour accueillir des invités ou pour la location saisonnière et multiplie les possibilités d'utilisation de cette propriété. - **Terrain constructible :** Le terrain constructible, faisant partie intégrante de la propriété, vous offre une grande flexibilité pour la réalisation de vos projets et idées d'aménagement. - **Espace de vie généreux :** Avec une surface habitable totale d'environ 372 m², cette maison de campagne offre un espace confortable pour s'adapter à tous les modes de vie. - **Sous-sol :** Un sous-sol complet offre un espace de rangement supplémentaire et un atelier pour vos loisirs. - **Dépendances :** Une remise avec un garage double, un bûcher et une écurie offrent de multiples possibilités et complètent parfaitement la propriété. - **Écurie et grange ouverte :** Pour les passionnés d'équitation, une écurie avec trois boxes et une grange ouverte avec un petit paddock et deux grands pâturages sont à disposition. **Situation et environs :** Située au cœur du village historique, cette maison de campagne bénéficie d'un cadre champêtre idyllique près de Lüneburg. Elle offre une combinaison parfaite entre nature, confort et proximité des commodités. Appréciez le calme et la tranquillité de la campagne environnante et profitez des nombreuses possibilités de promenades à pied, à vélo ou à cheval. Commerces et commodités sont accessibles à pied. **Conclusion :** Cette maison de campagne exclusive, avec son appartement de vacances indépendant et ses installations pour chevaux, allie le charme traditionnel au confort moderne, vous offrant un style de vie champêtre unique. Saisissez l'opportunité de réaliser votre rêve et découvrez les atouts de cette propriété exceptionnelle. Prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui et laissez-vous séduire par cette offre exclusive !

CODE DU BIEN: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

# Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

# Tout sur l'emplacement

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!

CODE DU BIEN: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

# Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marco Heilenmann

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com