Kirchgellersen

Privát menedéked: Idilli vidéki ház nyaralóapartmannal és lótartási lehetőséggel

VP azonosító: 24105008



VÉTELÁR: 1.250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 371.65 m^2 • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 11029 m^2

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Áttekintés

VP azonosító	24105008
Hasznos lakótér	ca. 371.65 m²
Teto formája	Konytteto
Szobák	10
Hálószobák	6
Fürdoszobák	4
Építés éve	1540
Parkolási lehetoségek	4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.250.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2019
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Nehéz földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.08.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	67 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1540

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Az ingatlan





VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Az ingatlan





VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Az ingatlan





VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Az ingatlan

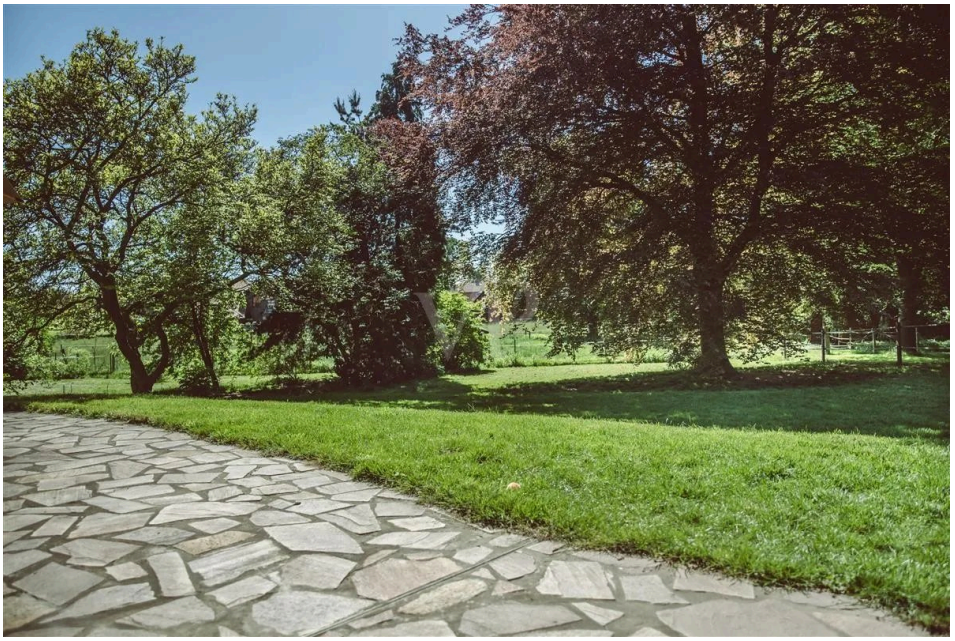




VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

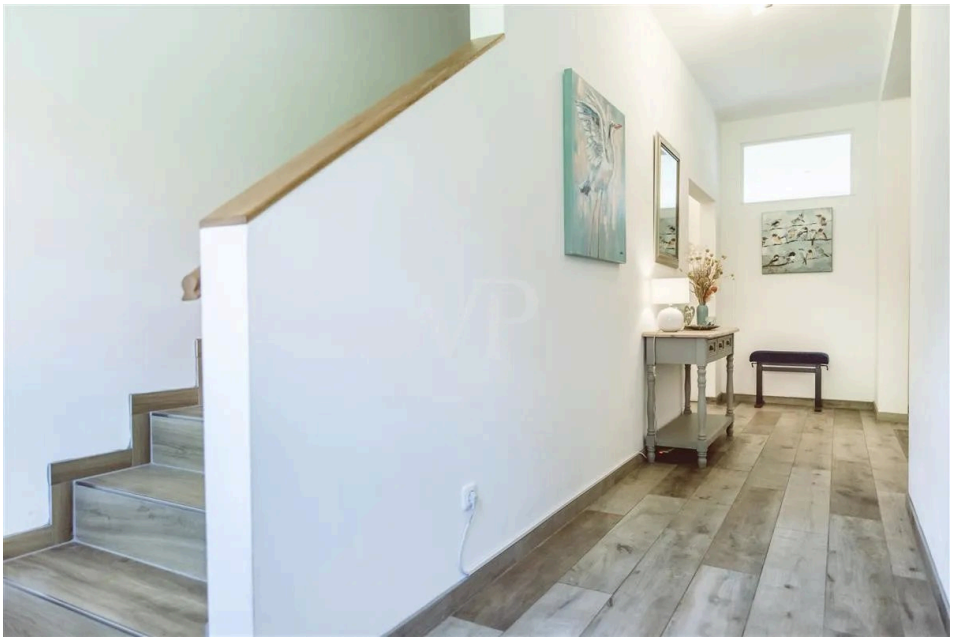
Az ingatlan





VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

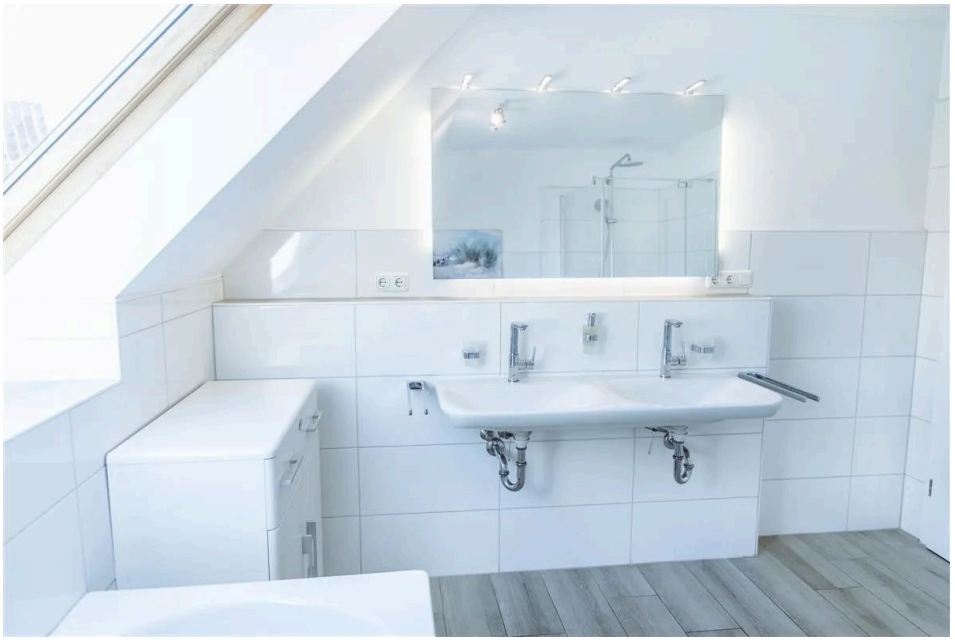
Az ingatlan





VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Az ingatlan





VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

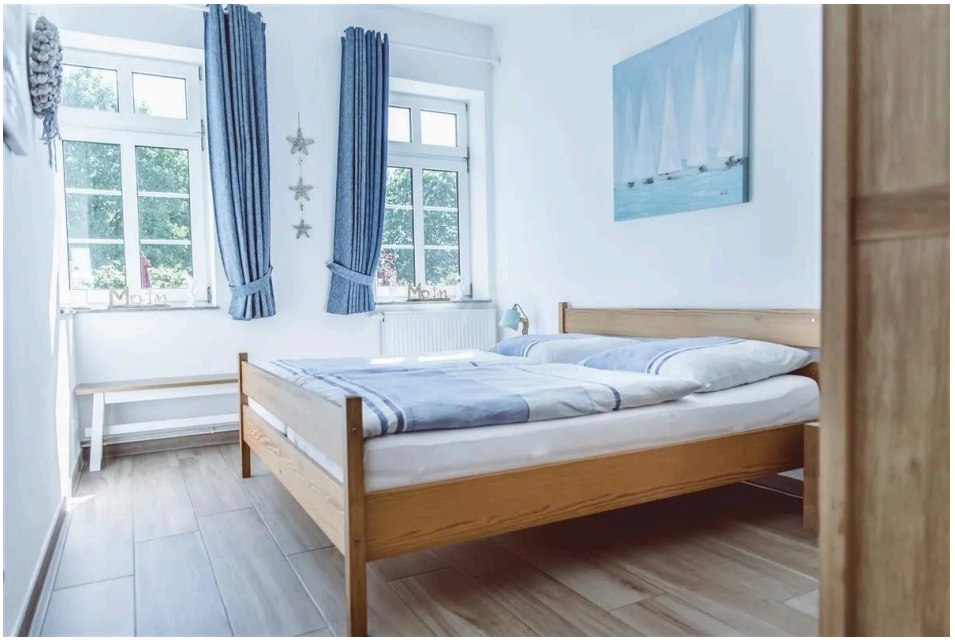
Az ingatlan





VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Az ingatlan





VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Az ingatlan





VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Az ingatlan





VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

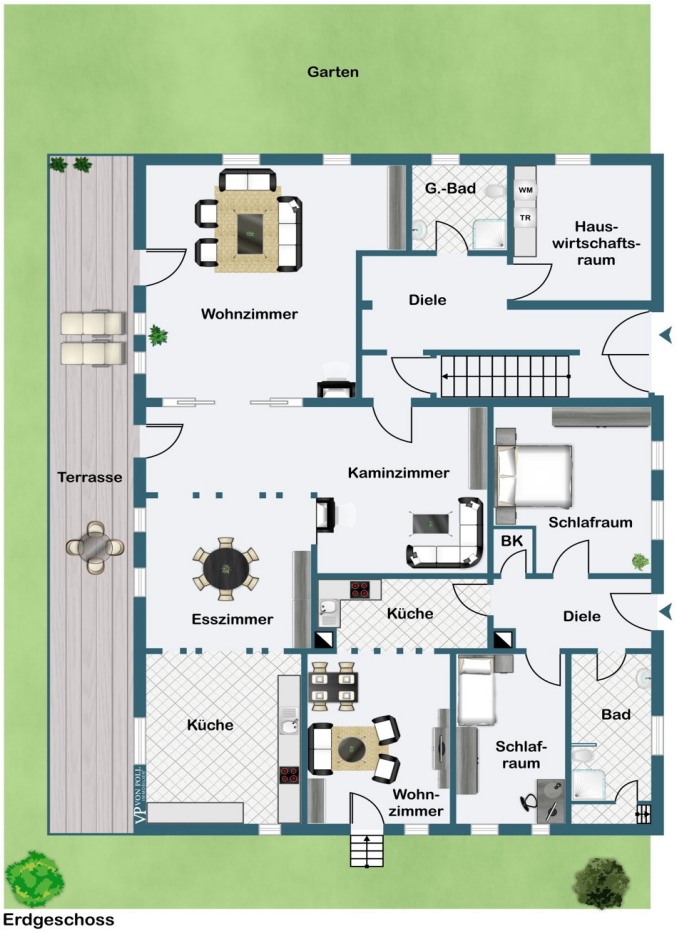
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

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

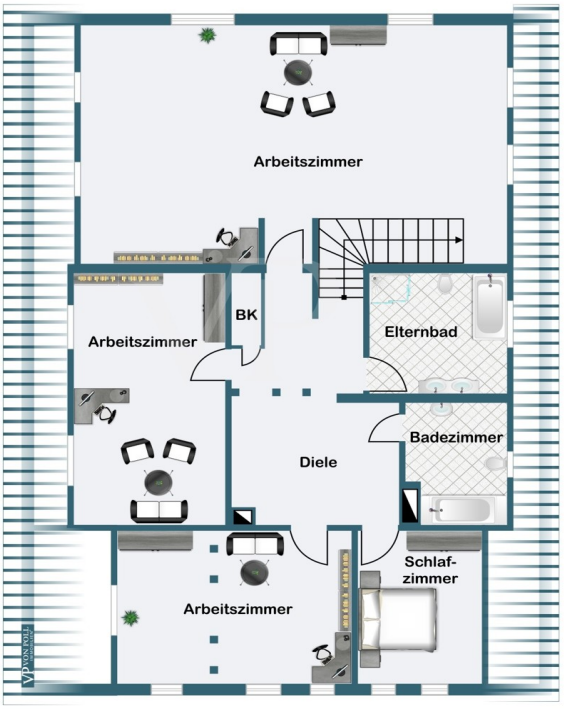
www.von-poll.com

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Alaprajzok



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Az elso benyomás

Üdvözöljük álmai vidéki otthonában! Ez az exkluzív vidéki ház a hagyományos bájt ötvözi a modern kényelemmel, egyedülálló életélményt kínálva. A béke és a pihenés oázisa várja Önt egy körülbelül 11 029 m²-es nagyméretu telken. **Ingatlan kiemelt jellemzoi:** - **Szépen felújított és magas színvonalon berendezett:** A vidéki házat aprólékos figyelemmel újították fel, és kiváló minoségu berendezésekkel büszkélkedhet. - **Hagyományos favázas szerkezet és deszkapadló:** A ház hívogató jellegét hangsúlyozza a látszó favázas szerkezet és a rusztikus tölgyfa deszkapadló, amely kiegészíti a kolapokat. - **Modern felszereltség:** Élvezze a modern kényelmet a padlófutésnek és a hangulatos, üvegajtós kandallónak köszönhetoen, amely kellemes meleget biztosít a hideg napokon. - **Vidéki stílusú konyha:** A tágas, vidéki stílusú konyha (tömör fából) fozésre és idotöltésre csábít, és tökéletes hely a családdal és barátokkal eltöltött hangulatos órákra. - **Külön nyaralóapartman:** A nyaralóapartman ideális választás vendégek számára vagy bérbeadásra, és bovíti az ingatlan használatának lehetoségeit. - **Építési telek:** A kijelölt építési telek, mint az ingatlan része, lehetové teszi további ötletek és projektek rugalmas megvalósítását a teljes területen. - **Tágas lakótér:** A körülbelül 372 m²-es teljes lakótérrel a vidéki ház boséges teret kínál az egyéni lakhatási koncepciók és életstílusok számára. - **Alagsor:** A teljesen alápincézett ház további tárolóhelyet és hobbijainak teret biztosít. - **Melléképületek:** Egy dupla garázzsal ellátott kocsiszín, fafészer és lóistálló változatos lehetoségeket kínál, és tökéletesen kiegészíti az ingatlant. - **Lóistálló és nyitott pajta:** A lovak szerelmeseinek három állásos lóistálló és egy kis karámmal és két nagy legelovel ellátott nyitott pajta áll rendelkezésre. **Elhelyezkedés és környezet:** A történelmi faluközpontban központi helyen található vidéki ház idilli vidéki környezetben, Lüneburg közelében található. A természet, a kényelmes élet és a kiváló infrastruktúrához való hozzáférés tökéletes kombinációját kínálja. Élvezze a környezo vidék nyugalmát és használja ki a számos lehetoséget a sétákra, kerékpártúrákra és lovaglásra. Üzletek és szolgáltatások könnyen megközelíthetok gyalogosan. **Következtetés:** Ez az exkluzív vidéki ház különálló nyaralóapartmannal és lovaglási lehetoséggel ötvözi a hagyományos bájt a modern lakhatási kényelemmel, egyedi vidéki életstílust kínálva. Ragadja meg a lehetoséget, hogy álmai otthona valósággá váljon, és tapasztalja meg ennek a kivételes ingatlannak az elonyeit. Egyeztessen idopontot megtekintésre még ma, és hagyja, hogy magával ragadja ez az exkluzív ajánlat!

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Minden a helyszínrol

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!

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marco Heilenmann

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com