Kirchgellersen

Il tuo rifugio privato: idilliaca casa di campagna con appartamento per le vacanze e possibilità di allevamento di cavalli

Codice oggetto: 24105008



PREZZO D'ACQUISTO: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 371.65 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 11029 m²

Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24105008
Superficie netta	ca. 371.65 m²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	10
Camere da letto	6
Bagni	4
Anno di costruzione	1540
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.250.000 EUR
Casa	Casa rurale
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas naturale pesante
Certificazione energetica valido fino a	30.08.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	67 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1540

Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

La proprietà





Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

La proprietà





Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

La proprietà





Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

La proprietà

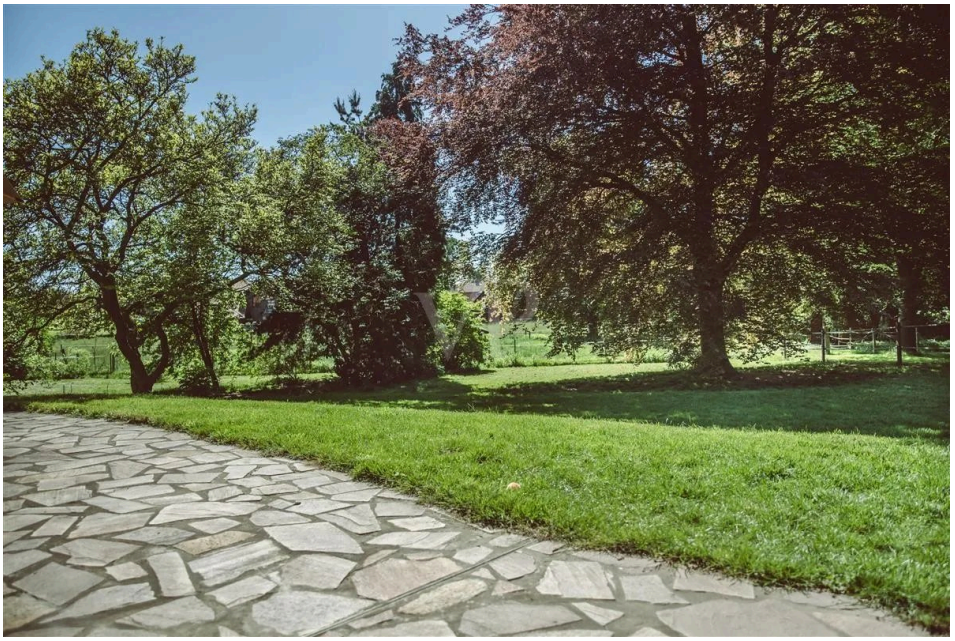




Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

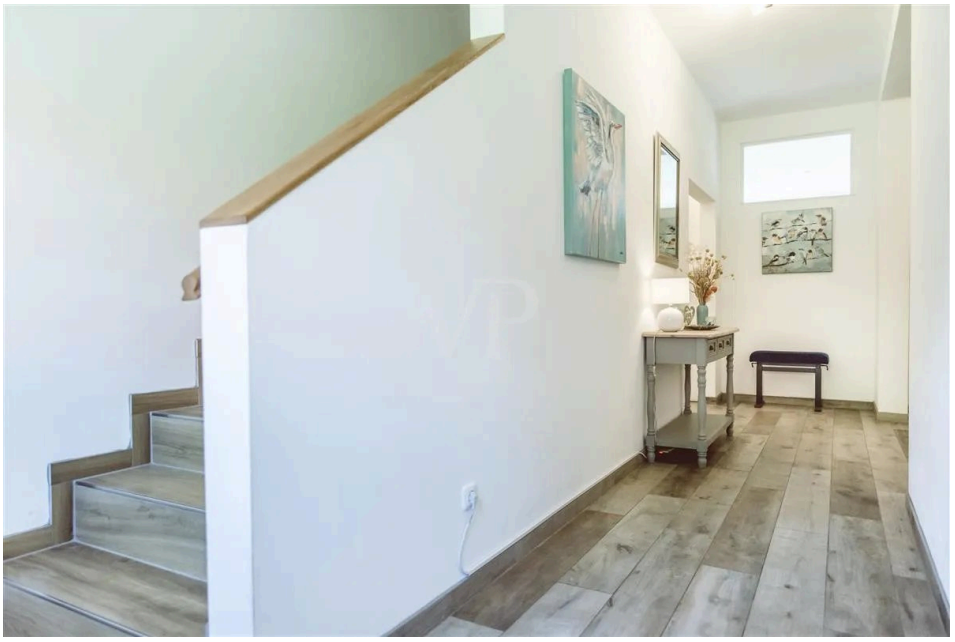
La proprietà





Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

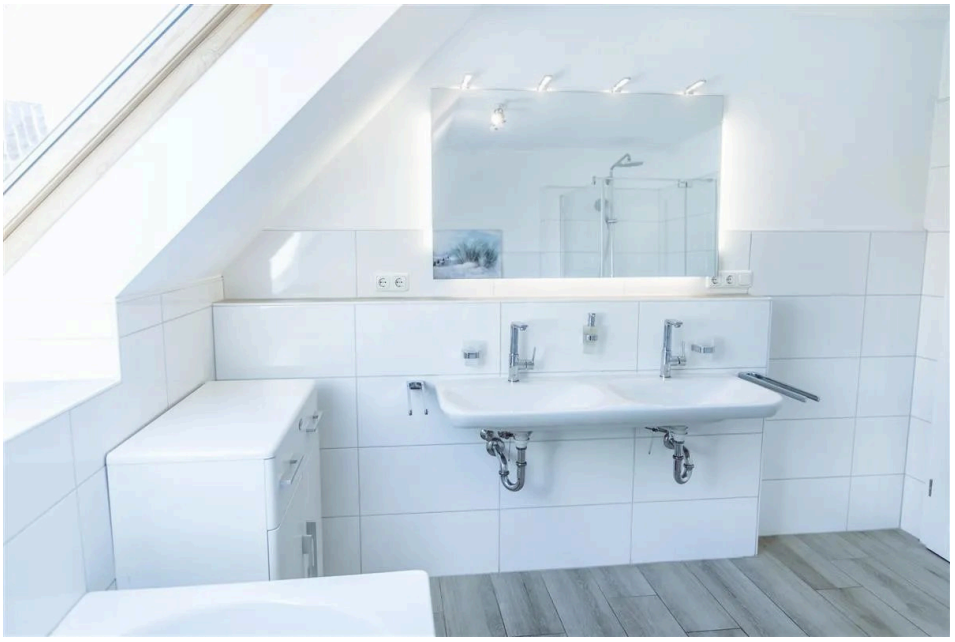
La proprietà





Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

La proprietà





Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

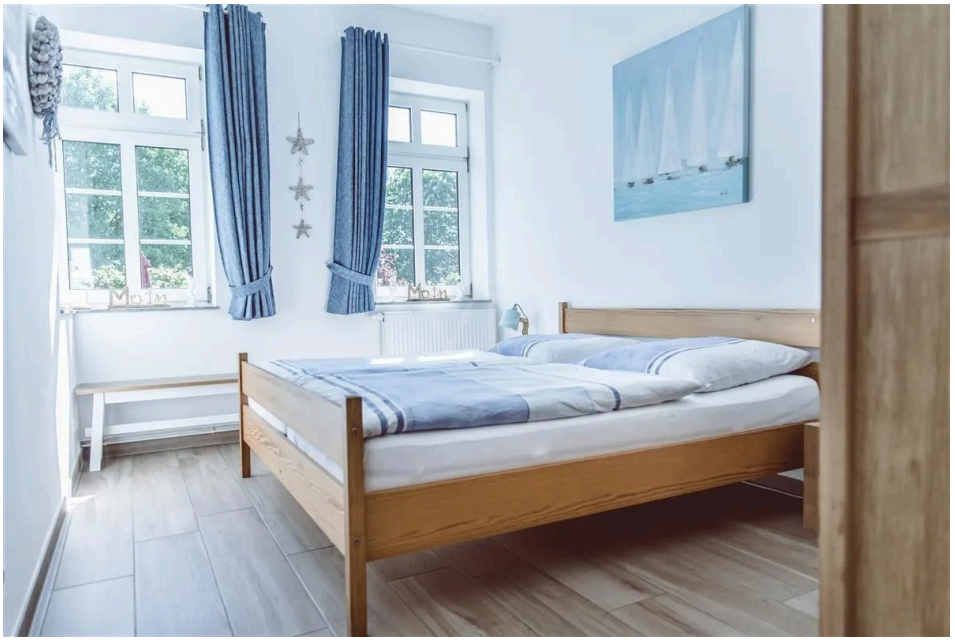
La proprietà





Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

La proprietà





Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

La proprietà





Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

La proprietà





Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

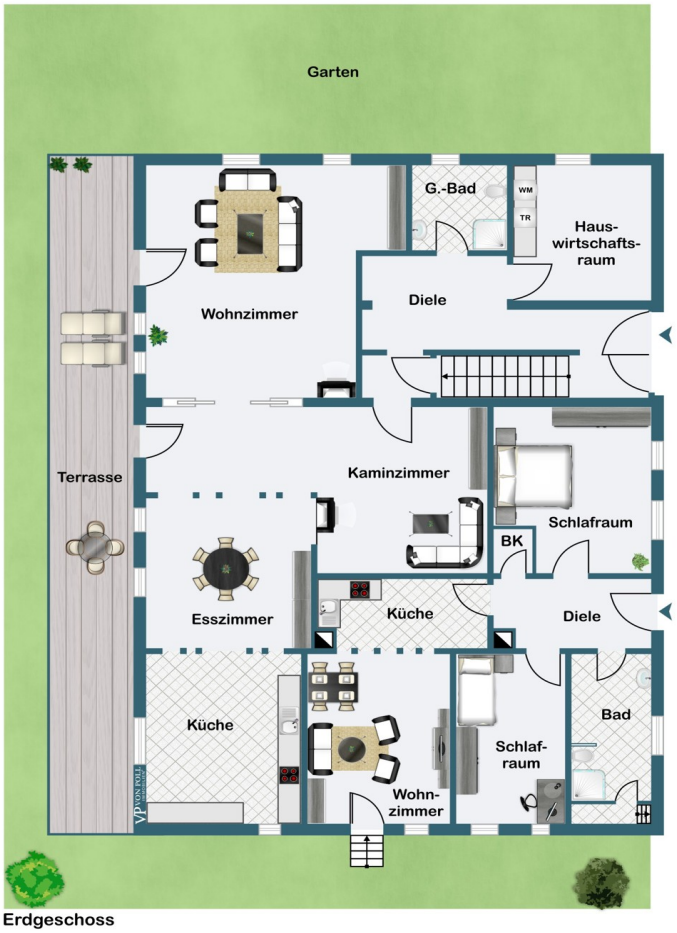
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

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

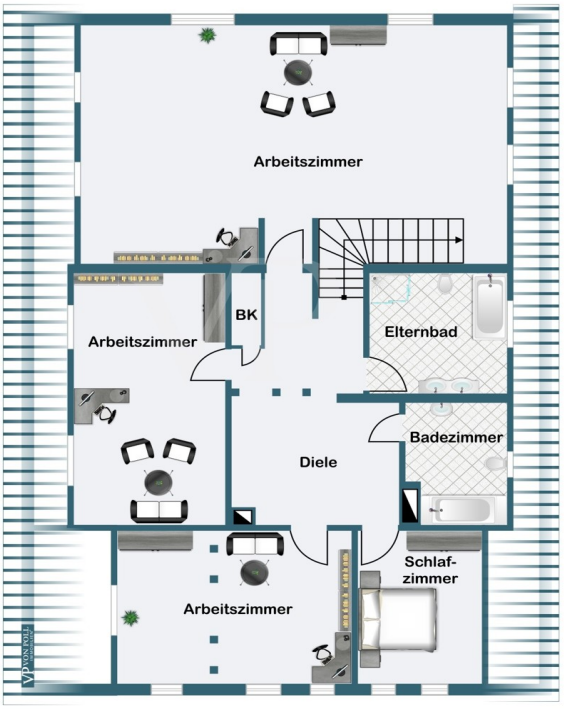
www.von-poll.com

Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Planimetrie



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Una prima impressione

Benvenuti nella casa di campagna dei vostri sogni! Questa esclusiva casa di campagna unisce il fascino tradizionale al comfort moderno, offrendo un'esperienza abitativa unica. Un'oasi di pace e relax vi aspetta su un ampio terreno di circa 11.029 m². **Punti salienti della proprietà:** - **Ristrutturata con cura e arredata con standard elevati:** La casa di campagna è stata ristrutturata con meticolosa attenzione ai dettagli e vanta caratteristiche di alta qualità. - **Tradizionale struttura in legno e pavimento in assi di legno:** Il carattere accogliente della casa è enfatizzato dalla struttura in legno a vista e dal rustico pavimento in assi di rovere, che si abbina alle piastrelle in pietra. - **Comfort moderni:** Godetevi il comfort moderno grazie al riscaldamento a pavimento e a un accogliente camino con porta a vetri, che offre un calore confortevole nelle giornate fredde. - **Cucina in stile rustico:** L'ampia cucina in stile rustico (in legno massello) vi invita a cucinare e a soffermarvi, ed è il luogo perfetto per trascorrere piacevoli momenti con la famiglia e gli amici. - **Appartamento per le vacanze separato:** L'appartamento per le vacanze offre un'opzione ideale per gli ospiti o per l'affitto e amplia le possibilità di utilizzo di questa proprietà. - **Terreno edificabile:** Il terreno edificabile designato, come parte della proprietà complessiva, consente la realizzazione flessibile di ulteriori idee e progetti sull'intera area. - **Ampio spazio abitativo:** Con una superficie abitabile totale di circa 372 m², la casa di campagna offre ampio spazio per concetti abitativi e stili di vita individuali. - **Seminterrato:** Una casa completamente seminterrata offre ulteriore spazio di stoccaggio e spazio per i vostri hobby. - **Annessi:** Una rimessa per carrozze con doppio garage, legnaia e stalla per cavalli offrono diverse possibilità e completano perfettamente la proprietà. - **Scuderia e fienile aperto:** Per gli amanti dei cavalli, sono disponibili una scuderia con tre box e un fienile aperto con un piccolo paddock e due grandi pascoli. **Posizione e dintorni:** La casa di campagna, situata in posizione centrale nel centro storico del paese, è situata in un idilliaco ambiente rurale vicino a Lüneburg. Offre la combinazione perfetta tra natura, comfort abitativo e ottimo accesso alle infrastrutture. Godetevi la pace e la tranquillità della campagna circostante e approfittate delle numerose opportunità per passeggiate a piedi, in bicicletta e a cavallo. Negozi e servizi sono facilmente raggiungibili a piedi. **Conclusione:** Questa esclusiva casa di campagna con appartamento per le vacanze separato e pensione per cavalli combina il fascino tradizionale con il comfort abitativo moderno, offrendovi uno stile di vita rurale unico. Cogliete l'opportunità di realizzare la casa dei vostri sogni e scoprite i vantaggi di questa proprietà eccezionale. Fissate un appuntamento per una visita oggi stesso e lasciatevi conquistare da questa offerta esclusiva!

Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Tutto sulla posizione

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!

Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24105008 - 21394 Kirchgellersen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marco Heilenmann

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com