Neuenkirchen

Characterful entrepreneur's house with granny flat option

Property ID: 25205008



PURCHASE PRICE: 498.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 456 m^2 • ROOMS: 16 • LAND AREA: 1478 m^2

Property ID: 25205008 - 29643 Neuenkirchen

- 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: 25205008 - 29643 Neuenkirchen

At a glance

Property ID	25205008
Living Space	ca. 456 m²
Rooms	16
Bedrooms	8
Bathrooms	6
Year of construction	1938

Purchase Price	498.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 199 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25205008 - 29643 Neuenkirchen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	02.04.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	194.5 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1935

Property ID: 25205008 - 29643 Neuenkirchen

The property





Property ID: 25205008 - 29643 Neuenkirchen

The property





Property ID: 25205008 - 29643 Neuenkirchen

The property





Property ID: 25205008 - 29643 Neuenkirchen

The property





Property ID: 25205008 - 29643 Neuenkirchen

The property





Property ID: 25205008 - 29643 Neuenkirchen

The property





Property ID: 25205008 - 29643 Neuenkirchen

The property

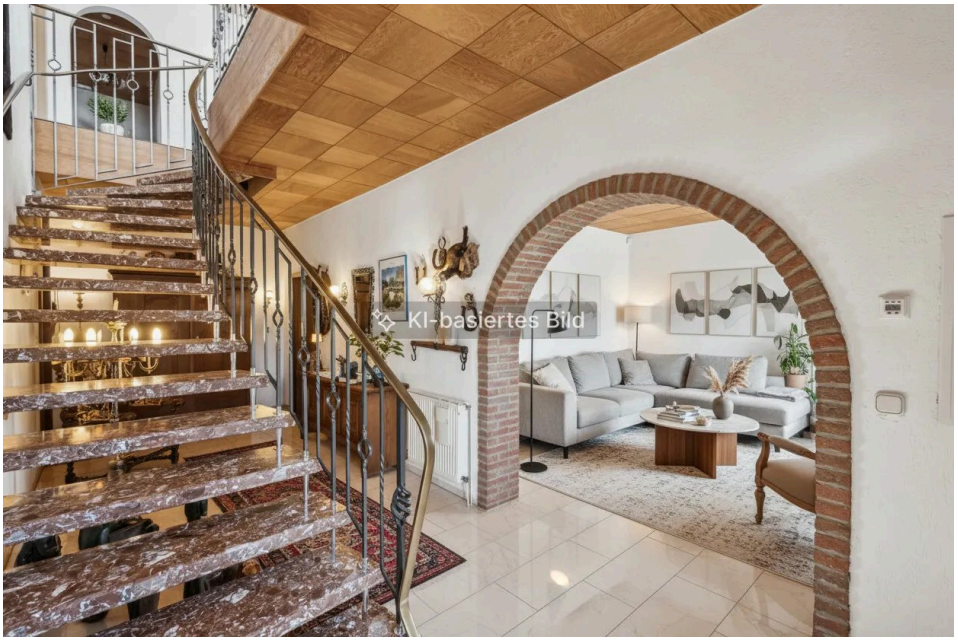




Property ID: 25205008 - 29643 Neuenkirchen

The property





Property ID: 25205008 - 29643 Neuenkirchen

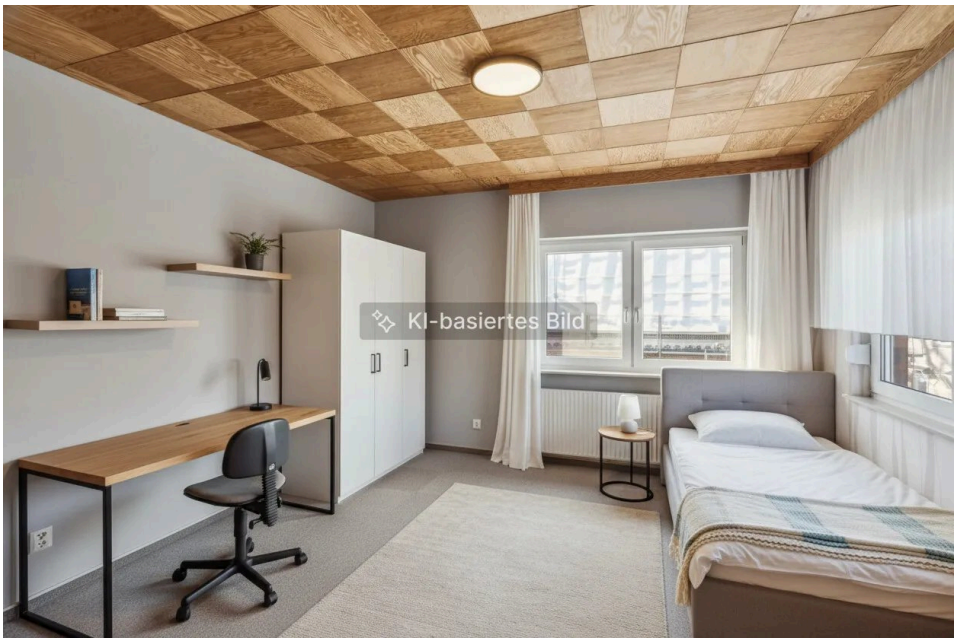
The property





Property ID: 25205008 - 29643 Neuenkirchen

The property





Property ID: 25205008 - 29643 Neuenkirchen

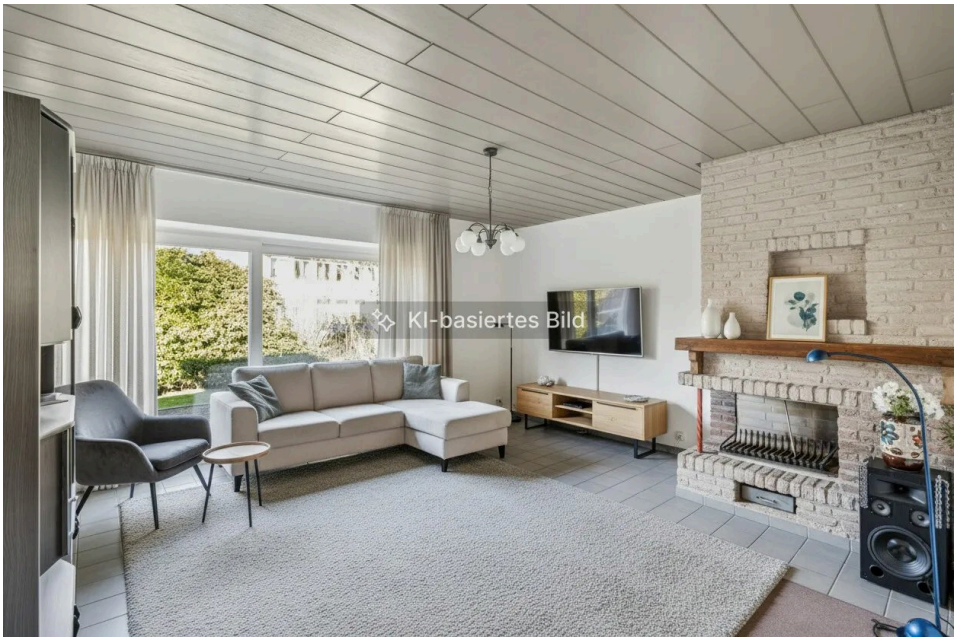
The property





Property ID: 25205008 - 29643 Neuenkirchen

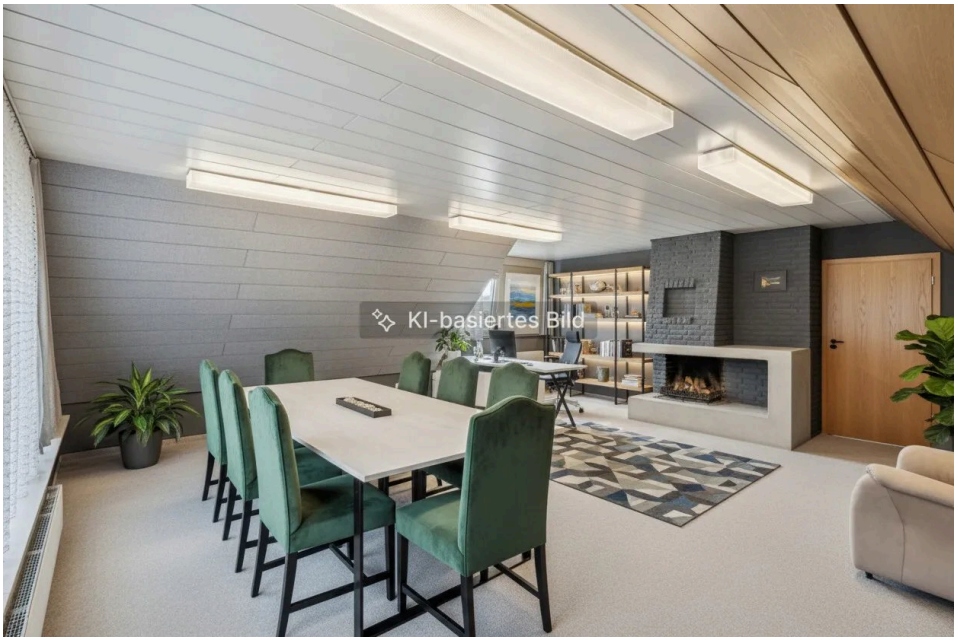
The property





Property ID: 25205008 - 29643 Neuenkirchen

The property





Property ID: 25205008 - 29643 Neuenkirchen

The property





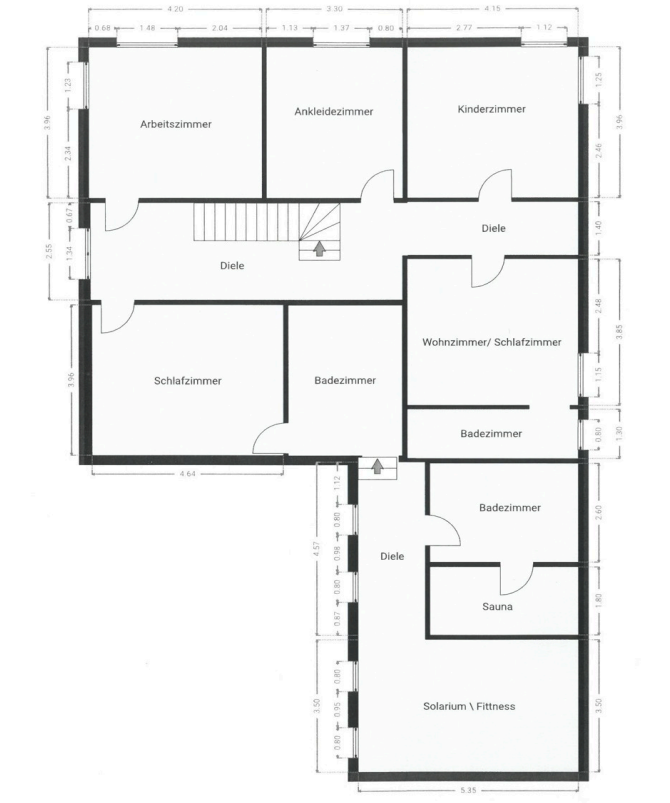
Property ID: 25205008 - 29643 Neuenkirchen

Floor plans



▼ **Dach**

RÄUME: 13

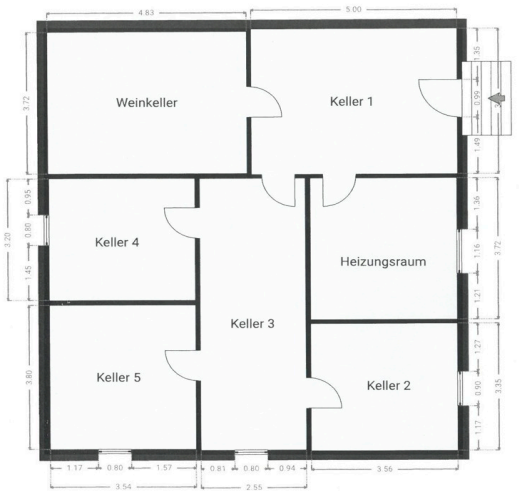


Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen

0 1 2 3 4m
1:84

▼ **Keller Haus 1**

RÄUME: 7

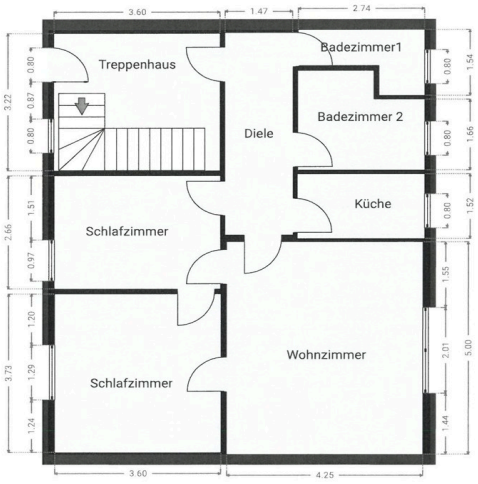


Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen

0 1 2 3 4m
1:84

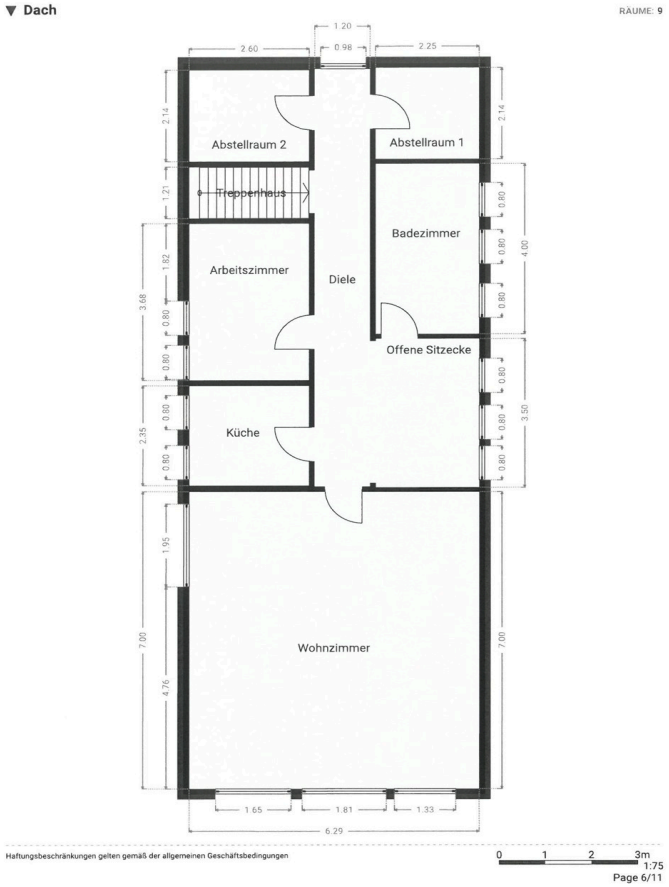
▼ Erdgeschoss

RÄUME: 8



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen

0 1 2 3m
1:75



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: 25205008 - 29643 Neuenkirchen

A first impression

Objektbeschreibung:
Heute präsentieren wir Ihnen ein außergewöhnliches Unternehmerhaus, das sowohl durch seine hochwertige Bauweise als auch durch seine vielseitige Nutzungsmöglichkeit besticht. Dieses einzigartige Immobilienensemble vereint luxuriöse Wohnqualität mit erstklassigen Büroflächen und ist ideal für Unternehmer, die eine repräsentative Adresse suchen.

Bauqualität und Ausstattung:
Das Hauptgebäude wurde mit einer Vielzahl an hochwertigen Materialien errichtet, die sowohl ästhetisch als auch funktional überzeugen. Elegant gestaltete Marmor- und Parkettböden ziehen sich durch das gesamte Erdgeschoss des Hauses und verleihen den Räumen eine edle Atmosphäre. Besondere Highlights sind die geschmackvollen Decken mit Echtholzvertäfelung und die stilvollen Badezimmer, die teilweise mit eleganten Marmorelementen ausgestattet sind.

Die luxuriöse Ausstattung umfasst:

Eine eindrucksvolle Marmor-Treppe
Drei großzügige Badezimmer
Ein Wellnessbereich mit Sauna und Tauchbecken
Ein moderner Kaminofen für wohlige Wärme und Gemütlichkeit
Vollkeller mit einem klimatisierten Weinkeller
Die umfangreiche Ausstattung lässt sich nur schwer vollumfänglich beschreiben, da sie so viele Facetten umfasst, dass sie den Rahmen sprengen würde. Diese Immobilie bietet unvergleichlichen Komfort und Stil.

Büroanbau und Flexible Nutzungsmöglichkeiten:
Zusätzlich zum Haupthaus befindet sich ein hochwertig umgebauter Büroanbau, der einst als Schmiede diente. Dieser Bereich ist ebenfalls mit exzellenten Materialien ausgestattet und umfasst drei weitere Badezimmer. Zwei Teeküchen bieten praktische und ansprechende Möglichkeiten zur Pausengestaltung.

Dank der flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten ist der Büroanbau ideal für verschiedene Nutzungskonzepte – sei es für Start-ups, Beratungsfirmen, kreative Büros, Gästehaus etc.

Garagen und weitere Infrastruktur:
Zum Ensemble gehören zwei Garagen mit elektrischen Toren, die direkt an den Büroanbau angeschlossen sind, sowie zwei weitere geräumige Garagen in einem separaten Gebäude. Diese bieten nicht nur ausreichend Platz für Fahrzeuge, sondern

auch für Lagermöglichkeiten und weitere Nutzung.

Fazit:
Dieses exklusive Unternehmerhaus mit Büroanbau ist ein herausragendes Gesamtpaket, das vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und luxuriöse Ausstattung vereint.
Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser außergewöhnlichen Immobilie!

Property ID: 25205008 - 29643 Neuenkirchen

Details of amenities

Das Wohnhaus wurde zweigeschossig auf einem Feldsteinfundament erbaut.
Die Räume im Erdgeschoss sind sehr großzügig geschnitten. Auffällig sind ebenfalls die Deckenhöhen im gesamten Gebäude, die teilweise bis zu 3,00m sind.
Der Dachboden bietet noch eine große Ausbaureserve, sofern dies gewünscht wird.
Der Vollkeller des Wohnhauses bietet sehr viel Lagermöglichkeit, aber Highlight ist im Keller gewiss der vollklimatisierte Weinbereich, wo edle Weine unter optimalen Bedingungen lagern können, selbstverständlich bietet dieser Raum auch viel Platz für eine Weinverkostung.
Ein großer Freisitz schließt sich direkt an die Küche an. In die stabile Glasüberdachung wurden drei Fenster eingelassen, die sich bei zu großer Wärme automatisch öffnen, um Durchzug zu gewährleisten.
Das Bürogebäude, welches sich direkt an das Wohnhaus anschließt, wurde zunächst als Büro genutzt, später jedoch nur noch als Gästebereich. Außenwände und Dacheindeckung wurde dem Haupthaus angeglichen, damit ein einheitliches Bild entsteht. Die Erdgeschoßdecke ist aus Stahlbeton.
Die Garagen in diesem Trakt sind mit elektrischen Toren versehen.
Die Energiedaten für das Bürogebäude sind wie folgt:
Baujahr Gebäude: 1935/1952/1981
Baujahr Wärmeerzeuger: 2011
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Erdgas H
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 164,1 kWh/(m²x a)
Das separate Garagengebäude wurde massiv erbaut und verfügt über ein elektrisches Tor.

Property ID: 25205008 - 29643 Neuenkirchen

All about the location

Neuenkirchen ist eine Gemeinde im Landkreis Heidekreis, Niedersachsen und liegt am Westrand der Lüneburger Heide an der Bundesstraße 71 zwischen Rotenburg und Soltau. Neuenkirchen ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und ist umgeben von weiten Wald-, Wiesen- und Feldlandschaften.

Es besteht außerdem eine Straße nach Bad Fallingbostel und die Landesstraße 171 von Schneverdingen nach Verden (Aller). Es gibt in der Gemeinde viele Touristische Einrichtungen: das Naturfreibad Neuenkirchen, der Schäferhof in Neuenkirchen, die Sprengeler Mühle in Sprengel, die Neuenkirchener Draisinenbahn, der Schroershof in Neuenkirchen und die Kunststiftung Springhornhof in Neuenkirchen. In Neuenkirchen gibt es Kindergärten sowie eine Grund- und Oberschule. Auch die wichtigsten Grundeinrichtungen sind vorhanden: Ärzte, Gastronomie und Bäcker und Einkaufsmärkte.

Verkehrslage:
B 71 Soltau - Neuenkirchen - Bremen
L 171 Verden - Neuenkirchen - Schneverdingen
K 17 Neuenkirchen - Fallingbostel - Walsrode

Autobahn-Abfahrten:
Soltau-Ost ca. 15 km
Soltau-Süd ca. 18 km
Verden-Ost ca. 40 km

Property ID: 25205008 - 29643 Neuenkirchen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 194.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25205008 - 29643 Neuenkirchen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Schmidt

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen
Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0
E-Mail: heidekreis@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com