Neuenkirchen

Ein Zuhause mit Charakter – Tradition trifft moderne Wohnqualität

Objektnummer: 25205052



KAUFPREIS: 323.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 178.78 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1913 m^2

Objektnummer: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	25205052
Wohnfläche	ca. 178.78 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	323.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	04.08.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	247.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

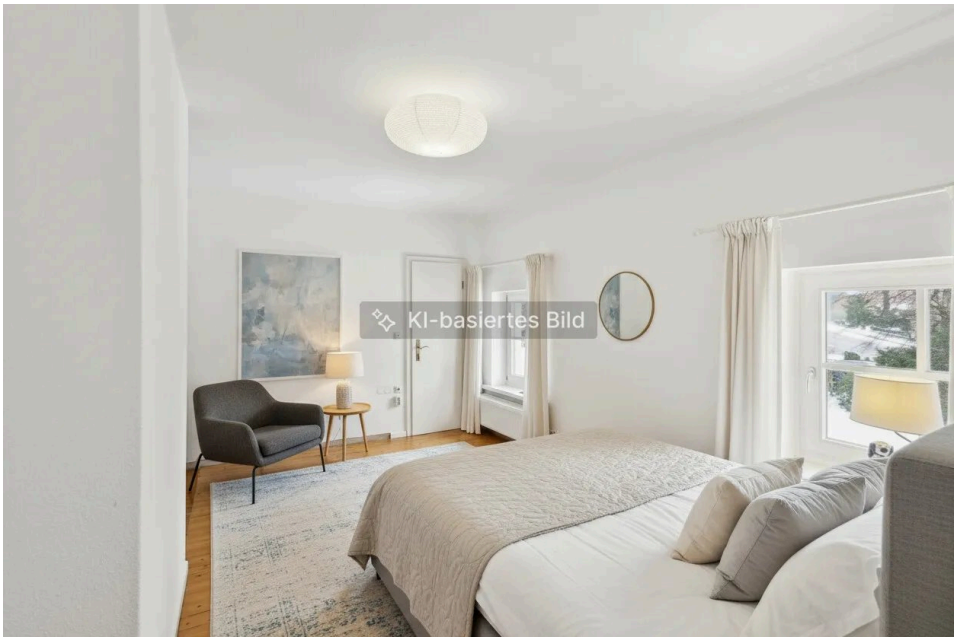
Die Immobilie





Objektnummer: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

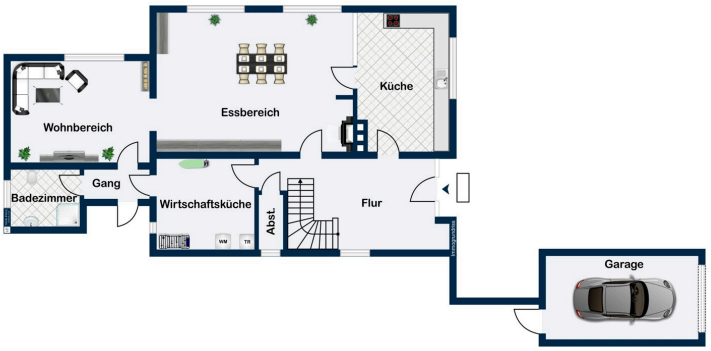
Die Immobilie

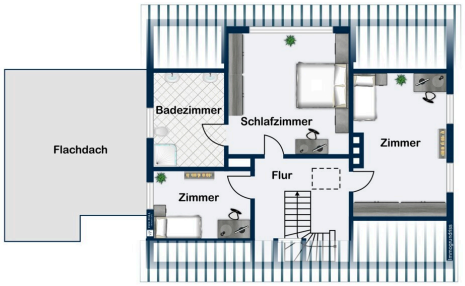


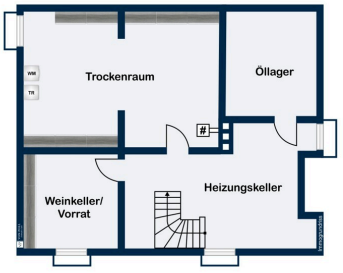


Objektnummer: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

Ein erster Eindruck

Ein Haus mit Charakter, das ca. aus dem Jahr 1965 stammt und durch seine eigenständige Bauweise besticht.
Große, ebenerdige Sprossenfenster lassen viel Licht herein und betonen die klare, offene Raumsprache, während die Südausrichtung ganztägige Sonneneinstrahlung und eine warme, einladende Atmosphäre garantiert.
Im Erdgeschoss verleihen hölzerne Fensterläden den Fenstern eine traditionelle, warme Note, und die Küche fügt sich stilistisch harmonisch in den Landhauscharme ein; im Mittelpunkt steht ein großzügiger Gasherd, der Funktionalität mit Gemütlichkeit vereint.
Der sehr große Wohn- und Essbereich mit Kamin lädt zu gemütlichen Abenden und geselligen Momenten ein, während der großzügige Raum und das helle Licht durch die Sprossenfenster eine einladende Wohnlandschaft schaffen.
Im Dachgeschoss befindet sich das große Schlafzimmer mit einem Bad ensuite, was Privatsphäre und Komfort auf dieser Wohnebene bietet, zwei weitere Räume zur individuellen Nutzung befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene.
Außen ergänzt eine Garage, ein Gartenhaus und ein Pavillon das Ensemble, und der große Garten wird durch eine prächtige Hecke aus Rhododendren eingefasst, die dem Haus eine attraktive, natürliche Grenze und Privatsphäre verleiht.
Die Besonderheiten dieses Hauses liegen in einem historischen Charme, der mit zeitgemäßer Wohnqualität verbunden ist, einer harmonischen Verbindung von Landhausstil, großzügigen Lichtflächen und einem gemütlichen Kaminzimmer.

Insgesamt vereint dieses Haus Charakter, Lichtdurchflutung und gemütliche Silhouetten aus den 60er-Jahren; es bietet eine durchdachte Raumaufteilung, stilvollen Landhauscharme und eine hochwertige Außenanlage – ideal für Menschen, die das Besondere lieben

Objektnummer: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

Ausstattung und Details

Außenwände: 30 cm Hohlblocksteine
Außenputz: Zementputz
Innenwände: Kalksandstein
Innenputz: Kalkputz
Dach: Pfanneneindeckung
Fenster: Doppelverglasung
Fußböden: Parkett, Landhausdielen, Fliesen
Anbau mit Flachdach ca. 1968
Garage massiv gebaut
Gartenhaus
Pavillon
****
Modernisierungen:
Anbau-Dach abgedichtet und neu gedämmt 2007
Dachschrägen-Dämmung mit THERMOFIL-Mineralwolle 2007
Hohldecken-Dämmung 2007
Bäder 2019
Teilweise neue Fenster 2019

Objektnummer: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

Alles zum Standort

Orts- und Lagebeschreibung: Tewel bei Neuenkirchen
Tewel ist ein charmantes, ländlich geprägtes Dorf in der niedersächsischen Gemeinde Neuenkirchen, die zum Landkreis Heidekreis gehört. Diese idyllische Ortschaft besticht durch ihre ruhige und naturnahe Umgebung, die ideale Bedingungen für ein entspanntes Leben im Grünen bietet.
Lage und Erreichbarkeit:
Tewel liegt etwa 2 Kilometer nordöstlich von Neuenkirchen und ist durch gut ausgebaute Straßen mit der umliegenden Region verbunden. Die nahegelegene Bundesstraße B71 bietet eine schnelle Anbindung an die größeren Städte Soltau und Rotenburg (Wümme). Über die Autobahnen A7 und A27, die in wenigen Autominuten erreichbar sind, gelangen Sie zudem zügig nach Hamburg, Bremen und Hannover.
Infrastruktur und Nahversorgung:
In Neuenkirchen finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dazu gehören Supermärkte, Bäckereien und Banken. Für die medizinische Versorgung sorgen Arztpraxen und eine nahegelegene Apotheke. Verschiedene Gastronomiebetriebe und Cafés laden zum Verweilen und Genießen ein.
Bildung und Freizeit:
Familien profitieren von einer guten Auswahl an Bildungsangeboten. In Neuenkirchen gibt es eine Grundschule und eine Oberschule, während weiterführende Schulen in den nahegelegenen Städten Soltau und Schneverdingen zu finden sind. Auch Kindergärten und -krippen sind in der Region vorhanden.
Freizeitmöglichkeiten sind in und um Tewel zahlreich. Die wunderschöne Natur lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Wanderungen ein. Verschiedene Vereine bieten ein breites Spektrum an Aktivitäten für Jung und Alt, von Sport- und Kulturvereinen bis hin zu Musik- und Theatergruppen. Das nahegelegene Naherholungsgebiet Lüneburger Heide ist ein Paradies für Naturliebhaber und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Freien.
Kultur und Gemeinschaft:
Tewel zeichnet sich durch eine lebendige Dorfgemeinschaft aus. Traditionelle Feste und Veranstaltungen, wie das jährliche Dorffest oder der Weihnachtsmarkt, stärken den Zusammenhalt und bieten Gelegenheiten zum geselligen Beisammensein. Die Bewohner von Tewel schätzen die freundliche und hilfsbereite Nachbarschaft, die das Dorfleben so besonders macht.

Objektnummer: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25205052 - 29643 Neuenkirchen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Schmidt

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com