Kirchlinteln

Großartiges Familienhaus mit großem Grundstück und viel Platz zum Leben!

Objektnummer: 26346020



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1562 m²

Objektnummer: 26346020 - 27308 Kirchlinteln

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

Objektnummer: 26346020 - 27308 Kirchlinteln

Auf einen Blick

Objektnummer	26346020
Wohnfläche	ca. 190 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1972

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26346020 - 27308 Kirchlinteln

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	28.08.2034

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	137.28 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26346020 - 27308 Kirchlinteln

Die Immobilie





Objektnummer: 26346020 - 27308 Kirchlinteln

Die Immobilie





Objektnummer: 26346020 - 27308 Kirchlinteln

Die Immobilie





Objektnummer: 26346020 - 27308 Kirchlinteln

Die Immobilie





Objektnummer: 26346020 - 27308 Kirchlinteln

Die Immobilie





Objektnummer: 26346020 - 27308 Kirchlinteln

Die Immobilie





Objektnummer: 26346020 - 27308 Kirchlinteln

Die Immobilie





Objektnummer: 26346020 - 27308 Kirchlinteln

Die Immobilie





Objektnummer: 26346020 - 27308 Kirchlinteln

Die Immobilie





Objektnummer: 26346020 - 27308 Kirchlinteln

Die Immobilie



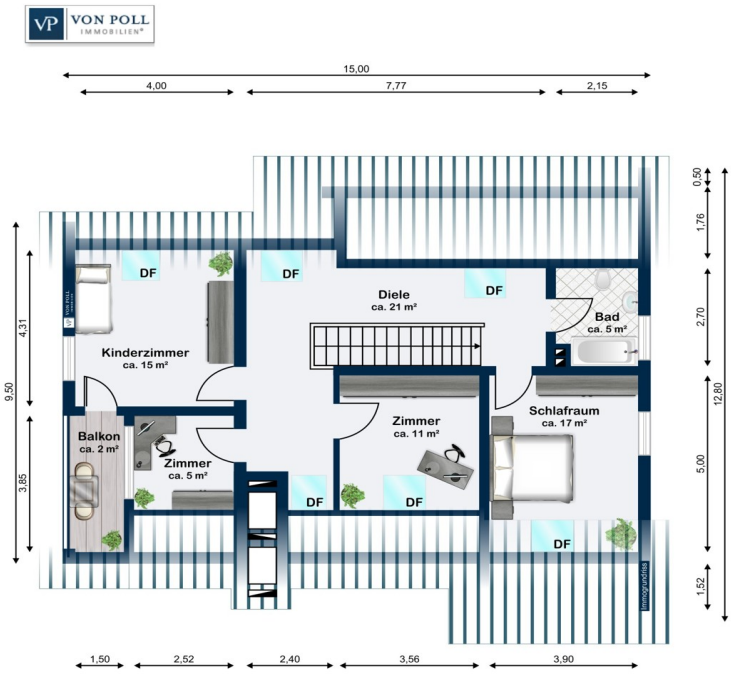


Objektnummer: 26346020 - 27308 Kirchlinteln

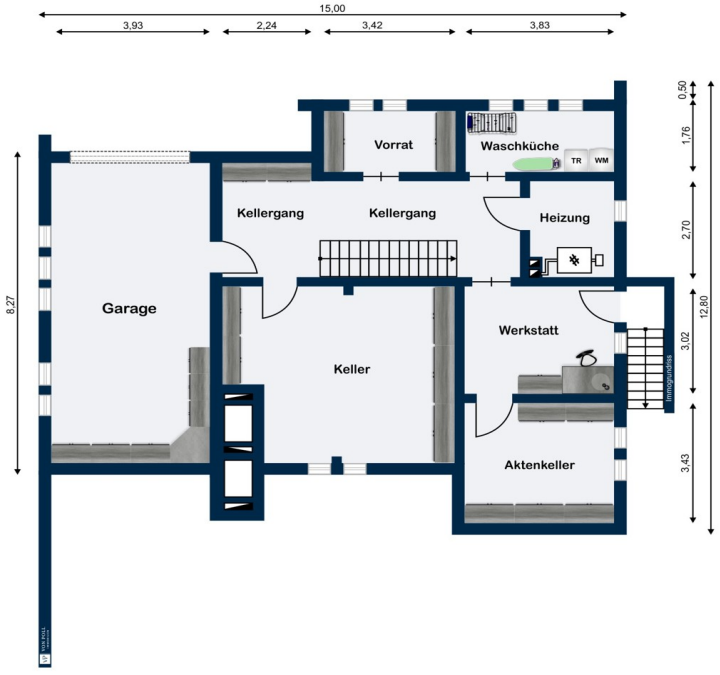
Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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: 26346020 - 27308 Kirchlinteln

Ein erster Eindruck

Hier wartet ein Zuhause, das Raum für Ihre Zukunft bietet: Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 überzeugt mit ca. 190 m² Wohnfläche, einem beeindruckenden Grundstück von rund 1.562 m² und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für die ganze Familie.

Bereits beim Betreten spürt man die Großzügigkeit des Hauses: Insgesamt 8 Zimmer, darunter 4 gut geschnittene Schlafzimmer, bieten ausreichend Platz für Familie, Homeoffice und Hobbys. Zwei Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für Komfort im Alltag.

Der Wohnbereich wird durch einen Innenkamin zu einem besonders gemütlichen Mittelpunkt – perfekt für entspannte Abende in der kalten Jahreszeit. Ergänzt wird dies durch einen Außenkamin, der auch den Garten zu einem echten Wohlfühlort macht.
Die Außenflächen sind ein echtes Highlight:
Ein Balkon sowie zwei Terrassen – davon eine überdacht – laden dazu ein, den Tag im Freien zu genießen, unabhängig vom Wetter. Das weitläufige Grundstück bietet zudem viel Platz für Kinder, Gartenliebhaber oder individuelle Gestaltungsideen.

Auch technisch ist das Haus gut aufgestellt:
Die moderne Gasheizung wurde erst 2021 erneuert und sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort. Das Dach wurde kürzlich gereinigt und beschichtet – ein weiterer Pluspunkt für Werterhalt und Langlebigkeit.
Zur Ausstattung gehören außerdem eine Einbauküche, ein teilweise beheizter Keller mit viel Stauraum sowie eine Garage.

Die Lage verbindet das Beste aus zwei Welten: ruhig und familienfreundlich, gleichzeitig zentral mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Ein Haus mit Charakter, viel Platz und großem Potenzial – ideal für Familien, die sich den Traum vom eigenen Zuhause mit Garten erfüllen möchten.

Überzeugen Sie sich selbst – wir freuen uns auf Ihre Anfrage zur Besichtigung.

Objektnummer: 26346020 - 27308 Kirchlinteln

Ausstattung und Details

- Baujahr 1972
- Wohnfläche ca. 190 m²
- Grundstück ca. 1.562 m²
- voll unterkellert
- teilweise beheizter Keller
- Garage
- Balkon
- 2 Terrassen, eine davon überdacht
- Kamin innen und außen
- Gasheizung von 2021
- Laminat, Fliesen, Teppich
- EBK
- 2 Bäder
- Gäste WC
- Dach gereinigt und neu beschichtet

Objektnummer: 26346020 - 27308 Kirchlinteln

Alles zum Standort

Hohenaverbergen präsentiert sich als charmanter und lebendiger Wohnort in naturnaher Umgebung. Die abwechslungsreiche Landschaft mit dem Allertal, der Geest sowie weitläufigen Waldgebieten bietet ideale Voraussetzungen für Erholung, Spaziergänge und zahlreiche Freizeitaktivitäten im Grünen.

Die Grundversorgung ist durch einen Supermarkt sowie eine Tankstelle im Ort sichergestellt. Darüber hinaus trägt ein Gasthaus als beliebter Treffpunkt zum aktiven Dorfleben bei und bietet einen passenden Rahmen für gesellige Anlässe und Familienfeiern.

Mit rund 1.000 Einwohnern zeichnet sich Hohenaverbergen durch ein ausgeprägtes Gemeinschaftsleben aus. Vereine und Organisationen wie die Freiwillige Feuerwehr, der Heimatverein, der Ernteclub sowie der TSV Lohberg prägen das soziale Miteinander und unterstreichen die hohe Lebensqualität des Ortes.

Trotz der ruhigen, ländlichen Lage profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung: Die Kreisstadt Verden (Aller) ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch die nahegelegene Autobahn ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Bremen, Hannover sowie zur Nordsee. Damit eignet sich Hohenaverbergen ideal für Pendler, die naturnah wohnen und zugleich flexibel bleiben möchten.

Objektnummer: 26346020 - 27308 Kirchlinteln

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: 26346020 - 27308 Kirchlinteln

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Maruhn

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)
Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0
E-Mail: verden@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com