Kirchlinteln

Ein Resthof mit tausend Möglichkeiten! Neubau, Scheune, Werkstatt & viel Lagerflächen – Nahe der A27

Objektnummer: 26346061



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 2826 m²

Objektnummer: 26346061 - 27308 Kirchlinteln

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

Objektnummer: 26346061 - 27308 Kirchlinteln

Auf einen Blick

Objektnummer	26346061
Wohnfläche	ca. 140 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2018

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Resthof
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 550 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26346061 - 27308 Kirchlinteln

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	153.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.08.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26346061 - 27308 Kirchlinteln

Die Immobilie





Objektnummer: 26346061 - 27308 Kirchlinteln

Ein erster Eindruck

Hinter dem schmiedeeisernen Tor öffnet sich ein Hofensemble, das Geschichte atmet und zugleich einen zeitgemäßen Wohnkomfort bietet. Die klassische Drei-Seiten-Anlage empfängt mit markantem Klinker, altem Baumbestand und großzügigem Vorplatz. Hier, nur rund 300 Meter vom nächsten Nachbarn entfernt, entfaltet sich eine seltene Weite, das Grundstück misst fast 3.000 Quadratmeter und schafft Raum für Rückzug, für Projekte, für ein Leben in eigenem Rhythmus.

Das Herzstück des Wohnhauses ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der sich auf 53 Quadratmetern öffnet. Große Fensterfronten holen den Blick in den Garten und lassen Sonne und Natur ins Innere fließen. Die offene Einbauküche mit Kochinsel ist wie geschaffen für gemeinsames Kochen, während der wasserführende Kaminofen an kühleren Tagen wohlige Wärme spendet. Bunte Bleiglasfenster setzen farbige Akzente und verleihen dem Raum einen Hauch von Kunsthandwerk. Die Materialien der Böden und Oberflächen fühlen sich wertig und robust an, zugleich lädt die Raumwirkung zum Verweilen ein.

Zwei Terrassen verbinden Innen und Außen. Die gepflasterte Südwest-Terrasse öffnet sich zum Garten und gibt den Blick frei ins Grüne, während die Dachterrasse einen erhöhten Panoramapunkt über die Felder hinaus bietet. Der Garten selbst ist als Selbstversorger-Paradies angelegt, Beete, Gewächshaus und Obstbäume fügen sich harmonisch ein und bieten vielfältige Möglichkeiten für den eigenen Anbau. Ein separates Gartenhaus ergänzt das Areal und schafft Platz für Werkzeuge oder kreative Projekte.

Das Wohnhaus wurde 2017 auf den Grundmauern neu errichtet und ist technisch auf aktuellem Stand: Fußbodenheizung, moderne Gasbrennwerttherme (2018) und die Möglichkeit einer solaren Erweiterung verbinden Komfort mit Zukunftsfähigkeit. Ein großzügiges Vollbad sowie ein Gäste-WC, beide mit ebenerdigen Duschen, sorgen für Alltagstauglichkeit und Komfort. Helle Fliesen, klare Linien und Tageslicht schaffen eine angenehme Atmosphäre im Gästebad.

Zum Ensemble gehören weitläufige Nebengebäude: Stallboxen, ein Werkstattbereich mit Flachdach, ein großes Scheunengebäude mit doppeltem Dachboden und ein separater Gästebereich mit historischem Flair. Im Dachgeschoss des Haupthauses wartet eine Ausbaureserve darauf, mit Leben gefüllt zu werden. Die offene Balkenkonstruktion und das Volumen des Dachraums lassen sofort Ideen wachsen. Zwei Einfahrten mit Tor, ein Carport und großzügige Lagerflächen runden das Angebot ab.

Hier verbinden sich historische Substanz und moderner Komfort zu einem Ort, der sich

immer wieder neu entdecken lässt. Wer das Besondere sucht, spürt hier sofort die Authentizität und die Freiheit, die dieses Anwesen ausstrahlt.

Objektnummer: 26346061 - 27308 Kirchlinteln

Ausstattung und Details

Die historische Hofstelle
- Außenbereich §35
- Drei Seiten Hof
- 2 Einfahrten
- Einfahrt mit Tor und Pflasterung zum Wohnhaus
- Vorhandene Nebengebäude mit großem Stau- und Lagerangebot
- Hier gibt es vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Alte Stallboxen
- Extra Büro mit doppeltem Dachboden ca. 300m²
- Scheune mit Carport ca. 70m²
- Gartenhaus ca. 25m²
- Kleinkläranlage
- Ca. 300 Meter Distanz bis zum nächsten Nachbarn

Wohnhaus
- 2017 neu aufgebautes Haupthaus
- 53m² großer Wohn- und Essbereich inkl. Einbauküche und Kochinsel
- Wasserführenden Kaminofen
- Gäste-WC mit ebenerdiger Dusche
- Vollbad mit ebenerdiger Dusche
- 2018 neue Gasbrennwerttherme Vaillant - Solarerweiterung möglich
- Fußboden Heizung
- Süd/West Terrasse ca. 40m² mit Blick in den Garten
- Großzügige Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Ein Kellerraum

Charmanter Gästebereich mit historischem Flair (50m² Nutzfläche)
- Ein Raum - ideal für Homeoffice, Atelier oder Hobbys
- Küche
- Vollbad
- Eigene ca. 40m² Terrasse

Bezugsfrei ab Sofort

Objektnummer: 26346061 - 27308 Kirchlinteln

Alles zum Standort

Lage:

27308 Kirchlinteln, Verden (Kreis)
Vollständige Adresse vom Anbietenden erhalten
Das Anwesen befindet sich in einer idealen Lage, nur 500 Meter von der Autobahn A27, Abfahrt Verden-Ost, entfernt. Zwischen Hannover, Bremen Hamburg. Die Stadt Verden ist in nur 700 Meter erreichbar, während der Ort Kirchlinteln 3 km entfernt liegt. Das Bremer Kreuz ist in etwa 15 Minuten erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür, was eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. Die ländliche Umgebung ist geprägt von Wäldern, Wiesen und Wanderwegen, die zur Erholung und Freizeitgestaltung einladen.

Verden, mit seinen 28.000 Einwohnern, bietet eine ausgezeichnete medizinische Versorgung, einschließlich eines gut ausgestatteten Krankenhauses. Die Stadt verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter verschiedene Supermärkte, sowie eine Vielfalt an Cafés und Restaurants. In Verden gibt es auch mehrere Kirchen verschiedener Konfessionen. Schulen und Kindergärten sind im nahegelegenen Kirchlinteln gut erreichbar.

Die Flüsse Aller und Weser prägen das Stadtbild von Verden. In der Nähe befinden sich zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter der Ferienpark Ritter Rost mit Märchenpark, der Vogelpark Walsrode und der Freizeitpark Soltau.

Objektnummer: 26346061 - 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: 26346061 - 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