Neuenkirchen

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und traumhaftem Garten

Número da propriedade: 24205045

PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 194 m^2 • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 1.266 m^2

Número da propriedade: 24205045 - 29643 Neuenkirchen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24205045 - 29643 Neuenkirchen

Numa vista geral

Número da propriedade	24205045
Área	ca. 194 m²
Forma do telhado	Telhado de quatro abas
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1992
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	395.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 33 m²
Móveis	WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24205045 - 29643 Neuenkirchen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	21.06.2034
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	79.00 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1992

Número da propriedade: 24205045 - 29643 Neuenkirchen

O imóvel

Número da propriedade: 24205045 - 29643 Neuenkirchen

O imóvel

Número da propriedade: 24205045 - 29643 Neuenkirchen

O imóvel

Número da propriedade: 24205045 - 29643 Neuenkirchen

O imóvel

Número da propriedade: 24205045 - 29643 Neuenkirchen

O imóvel

Número da propriedade: 24205045 - 29643 Neuenkirchen

O imóvel

Número da propriedade: 24205045 - 29643 Neuenkirchen

O imóvel

Número da propriedade: 24205045 - 29643 Neuenkirchen

O imóvel

Número da propriedade: 24205045 - 29643 Neuenkirchen

O imóvel

Número da propriedade: 24205045 - 29643 Neuenkirchen

O imóvel

Número da propriedade: 24205045 - 29643 Neuenkirchen

O imóvel

Número da propriedade: 24205045 - 29643 Neuenkirchen

O imóvel

Número da propriedade: 24205045 - 29643 Neuenkirchen

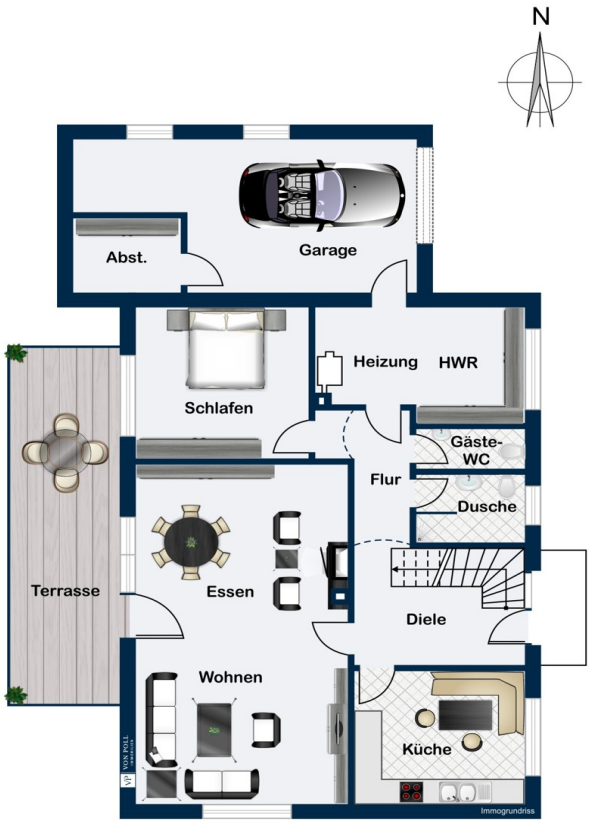
O imóvel

Número da propriedade: 24205045 - 29643 Neuenkirchen

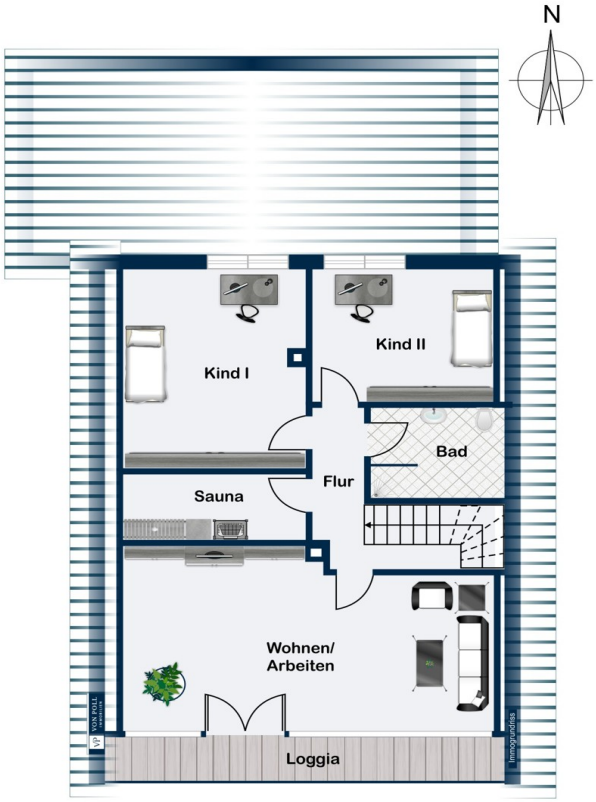
O imóvel

Número da propriedade: 24205045 - 29643 Neuenkirchen

Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24205045 - 29643 Neuenkirchen

Uma primeira impressão

Dieses großzügige Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung befindet sich auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.266 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 194 m². Hier erwartet Sie nicht nur ein komfortables und stilvolles Wohnen, sondern auch ein wahres Gartenparadies.

Das Haus besticht durch seinen kunstvoll angelegten Garten, der mit Rhododendren, Azaleen, Kugelahörnern, Eibenhecken sowie zahlreichen edlen Koniferen, Stauden und Rosen bepflanzt ist.

Das Erdgeschoss ist barrierefrei gestaltet und umfasst ein ca. 60 m² großes Wohnzimmer mit Kamin und eine angrenzende, ca. 70 m² große, überdachte Terrasse. Zusätzlich finden Sie hier ein Schlafzimmer, ein barrierefreies Duschbad, ein Gäste-WC und eine Wohnküche. Ein Hauswirtschaftsraum, der auch als Hausanschlussraum dient, ist ebenfalls im Erdgeschoss zu finden und bietet Zugang zur angrenzenden Garage.

Das Obergeschoss kann als Einliegerwohnung genutzt werden und wird derzeit als Schlafbereich, Büro und Gästebereich mit einem ca. 60 m² großen Wohn-/Schlafzimmer mit Loggia und einem barrierefreien Duschbad genutzt. Ein Raum ist als Küche vorgesehen und mit den entsprechenden Hausanschlüssen vorbereitet. Zudem befindet sich im Obergeschoss eine finnische Sauna und Dampfsauna der Marke Rensch Saunabau.

Zusammenfassung:
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung
Grundstücksgröße: ca. 1266 m²
Wohnfläche: ca. 194 m²
Barrierefreies Erdgeschoss mit großem Wohnzimmer, Kamin, überdachter Terrasse, Schlafzimmer, Duschbad, Gäste-WC und Wohnküche
Obergeschoss als Einliegerwohnung nutzbar, mit Wohn-/Schlafzimmer, Loggia, Duschbad, und vorbereiteter Küche
Finnische Sauna und Dampfsauna im Obergeschoss
Gärtnerisch angelegter Garten mit vielfältiger Bepflanzung
Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und lassen Sie sich von der außergewöhnlichen Atmosphäre dieses Hauses begeistern.

Número da propriedade: 24205045 - 29643 Neuenkirchen

Detalhes do equipamento

Bau- und Ausstattungsbeschreibung:
Das Einfamilienhaus ist solide und durchdacht konstruiert, mit einem Wandaufbau aus ca. 41 cm starkem Mauerwerk. Dies setzt sich zusammen aus ca. 17,5 cm Porotonstein, 8 cm Dämmung, einer 4 cm Luftschicht und abschließenden 11,5 cm Vormauerwerk aus Klinker. Die Decke im Erdgeschoss besteht aus Stahlbeton, während die Innenwände entweder aus Kalksandstein oder Leichtwänden gefertigt sind. Das Dach mit seiner Neigung von ca. 45 Grad ist mit Betondachsteinen gedeckt, und die Dachrinnen sowie Fallrohre sind aus verzinktem Material gefertigt.
Heizung:
Die Beheizung des Hauses erfolgt mittels einer Ölzentralheizung aus dem Baujahr 1992, der Marke Viessmann. Das Öllager, ein Kunststofftank mit einem Volumen von ca. 4000 Litern, befindet sich in einem separaten Raum innerhalb der Garage. Der jährliche Verbrauch beläuft sich auf etwa 1.500 Liter Öl. Zusätzlich ist ein Gasanschluss vorhanden.
Ein geschlossener Kamin im Wohnzimmer steht für die Übergangszeit zum Heizen zur Verfügung.
Fenster und Türen:
Die Fenster des Hauses sind aus Kunststoff gefertigt und verfügen über eine Doppelisolierverglasung mit innenliegenden Sprossen. Einige Fenster sind zudem mit Außenjalousien ausgestattet.
Bodenbeläge:
Wohnzimmer: Echtholzparkett
Schlafzimmer: Teppichboden
Bäder, Flur, Küche, Hauswirtschaftsraum und Sauna: Fliesen
Die Treppe ins Obergeschoss ist aus Marmorstein gefertigt.
Der Aufgang zum Dachgeschoss kann durch eine schmiedeeiserne Schiebetür verschlossen werden, wodurch das Dachgeschoss als autarke Einliegerwohnung genutzt werden kann.
Garage und Außengebäude:
Die Garage ist massiv aus 30 cm starkem Mauerwerk erbaut und verfügt über ein Stahlbetondach, das mit Bitumenbahnen und Kieselschüttung abgedeckt ist.
Auf dem Grundstück befinden sich außerdem ein Garten-Gerätehaus aus Holz, welches mit Strom ausgestattet ist, sowie eine ehemalige Taubenvoliere.
Der Garten ist rundum mit einem Bewässerungssystem ausgestattet. Das Wasser wird über eine extra Gartenwasseruhr abgerechnet (es wird nur Wasser und kein Abwasser berechnet).

Diese detaillierte Beschreibung gibt einen umfassenden Überblick über die Bauweise und Ausstattung dieses ansprechenden Einfamilienhauses mit seinen vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und ergänzenden Außengebäuden.

Número da propriedade: 24205045 - 29643 Neuenkirchen

Tudo sobre a localização

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.

Insgesamt bietet Tewel bei Neuenkirchen eine harmonische Kombination aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit, was diesen Ort zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber macht.

Número da propriedade: 24205045 - 29643 Neuenkirchen

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.6.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 79.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número da propriedade: 24205045 - 29643 Neuenkirchen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sylvia Schmidt

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com