

Blender

# Platz für Generationen: Zwei Wohnhäuser mit Entwicklungspotenzial auf 1.125 m<sup>2</sup> in Blender

---

**Objektnummer: 26346008**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

---

**KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.125 m<sup>2</sup>**

---

Objektnummer: 26346008 - 27337 Blender

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

Objektnummer: 26346008 - 27337 Blender

## Auf einen Blick

Objektnummer	26346008
Wohnfläche	ca. 172 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1961

Kaufpreis	275.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Nutzfläche	ca. 89 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten-/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26346008 - 27337 Blender

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.01.2036
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	255.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 26346008 - 27337 Blender

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346008 - 27337 Blender

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346008 - 27337 Blender

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346008 - 27337 Blender

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346008 - 27337 Blender

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346008 - 27337 Blender

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346008 - 27337 Blender

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346008 - 27337 Blender

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346008 - 27337 Blender

## Die Immobilie



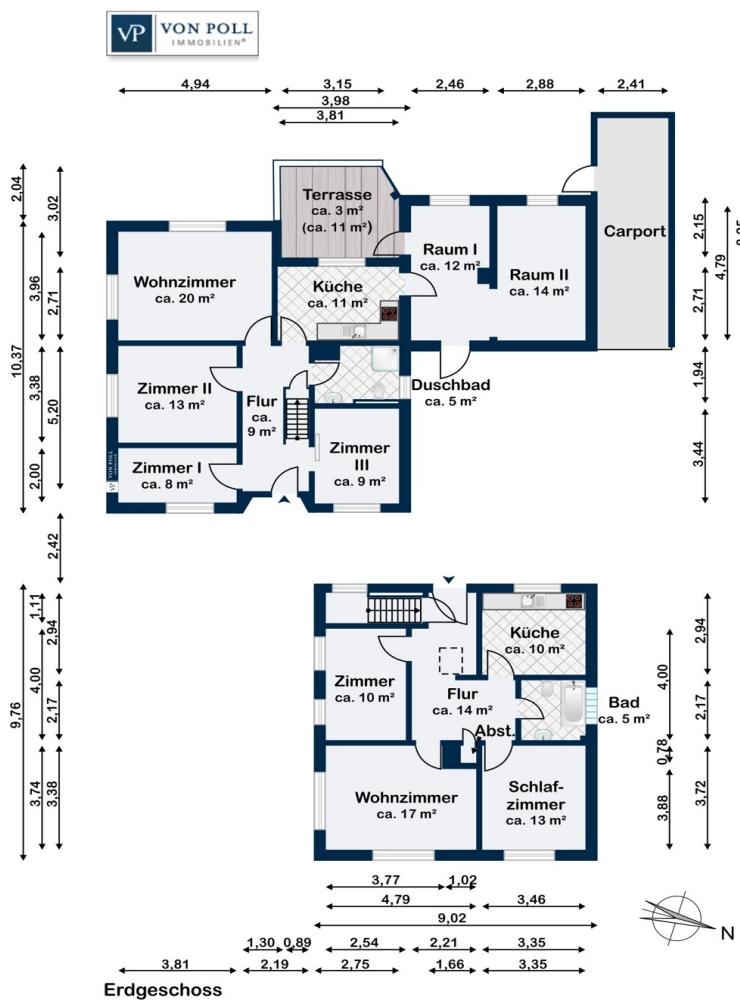
Objektnummer: 26346008 - 27337 Blender

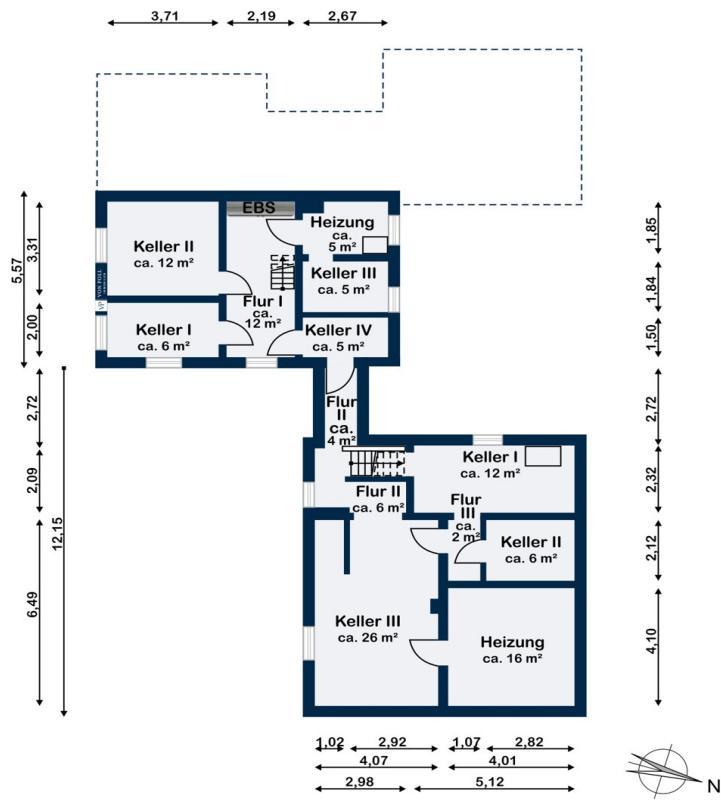
## Die Immobilie

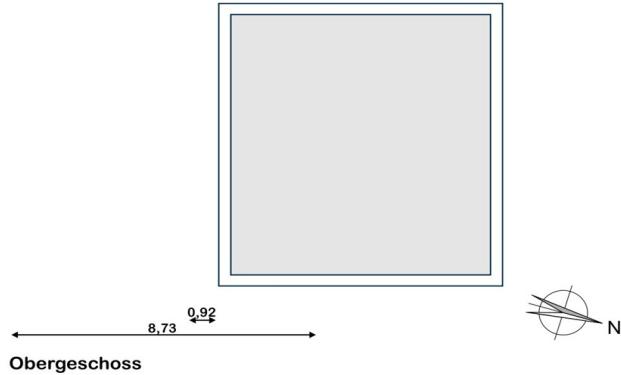
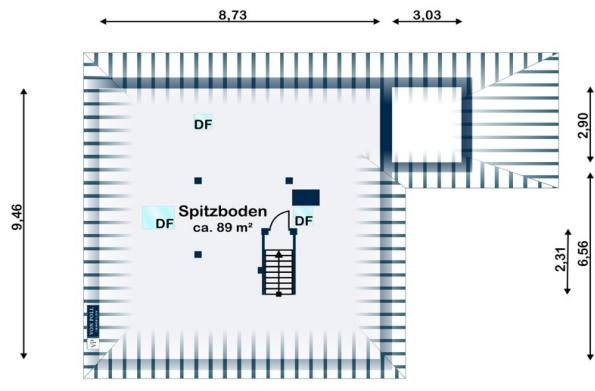


Objektnummer: 26346008 - 27337 Blender

# Grundrisse







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

Objektnummer: 26346008 - 27337 Blender

## Ein erster Eindruck

Auf einem großzügigen 1.125 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Blender befindet sich ein außergewöhnliches Immobilienensemble, erbaut im Jahr 1961, bestehend aus zwei eigenständigen Wohnhäusern auf einem gemeinsamen Flurstück, die jeweils zum Großteil unterkellert sind und über den Keller miteinander verbunden werden. Diese besondere Konstellation ermöglicht ein hohes Maß an Funktionalität bei gleichzeitig klarer Trennung der Wohneinheiten und eignet sich in idealer Weise für Mehrgenerationenwohnen, für Wohnen mit hoher Privatsphäre oder auch für Konzepte wie Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Beide Häuser befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bieten somit umfangreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung sowie ein attraktives Wertsteigerungspotenzial.

Das Haupthaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 103 m<sup>2</sup> und bietet eine klassische, gut nutzbare Raumaufteilung mit vier Zimmern, einem Badezimmer, einer Küche, zwei Nebenräumen, einer Terrasse sowie einem Zugang zum Spitzboden. Der Spitzboden ist derzeit nicht zu Wohnzwecken ausgebaut, stellt jedoch eine interessante Ausbaureserve dar. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen ca. 46 m<sup>2</sup> großen Keller, bestehend aus vier Kellerräumen sowie einem separaten Heizungsraum. Ein großzügiger Carport gehört ebenfalls zum Haupthaus und bietet komfortable Stellfläche für Fahrzeuge.

Das zweite Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup> und ist als eigenständige Wohneinheit voll nutzbar. Es umfasst drei Zimmer, ein Badezimmer, eine Küche sowie ebenfalls einen Zugang zum Spitzboden, der aktuell nicht ausgebaut ist, jedoch auch hier als Ausbaureserve dient. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Kellerbereich mit ca. 71 m<sup>2</sup>, der sich in drei Kellerräume sowie einen Heizungsraum gliedert.

Beide Immobilien sind mit Holzfenstern mit Doppelverglasung ausgestattet, die überwiegend aus dem Jahr 1989 stammen. Die Beheizung erfolgt getrennt und autark über jeweils eine eigene Gaszentralheizung; die Heizungsanlage des Haupthauses wurde 2015, die des zweiten Hauses 2016 installiert. Insgesamt handelt es sich um eine seltene Immobilie mit hohem Entwicklungspotenzial, die durch ihre Struktur, die Grundstücksgröße und die klare Trennung der Wohneinheiten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und insbesondere für Käufer mit langfristiger Perspektive äußerst interessant ist.

Objektnummer: 26346008 - 27337 Blender

## Ausstattung und Details

- Baujahr der Immobilien: 1961
  - Gesamtgrundstücksfläche: ca. 1.125 m<sup>2</sup>
  - Zwei eigenständige Wohnhäuser auf einem Flurstück
  - Beide Häuser größtenteils unterkellert und über den Keller miteinander verbunden
  - Geeignet für Mehrgenerationenwohnen oder getrennte Nutzung mit hoher Privatsphäre
- Haupthaus:
- Wohnfläche: ca. 103 m<sup>2</sup>
  - 4 Zimmer
  - Badezimmer
  - Küche
  - Zwei Nebenräume
  - Terrasse
  - Zugang zum Spitzboden (nicht ausgebaut, Ausbaureserve)
  - Kellerfläche: ca. 46 m<sup>2</sup>
  - 4 Kellerräume
  - Heizungsraum
  - Großer Carport
- Zweites Wohnhaus / Nebengebäude:
- Wohnfläche: ca. 69 m<sup>2</sup>
  - 3 Zimmer
  - Badezimmer
  - Küche
  - Zugang zum Spitzboden (nicht ausgebaut, Ausbaureserve)
  - Kellerfläche: ca. 71 m<sup>2</sup>
  - 3 Kellerräume
  - Heizungsraum
- Technik & Ausstattung:
- Holzfenster mit Doppelverglasung, überwiegend Baujahr 1989
  - Zwei separate Gaszentralheizungen
  - Haupthaus: Baujahr 2015
  - Zweites Haus: Baujahr 2016
  - Sanierungsbedürftiger Gesamtzustand mit hohem Entwicklungspotenzial

**Objektnummer: 26346008 - 27337 Blender**

## Alles zum Standort

Blender ist eine ruhige Gemeinde in der Samtgemeinde Thedinghausen im Landkreis Verden in Niedersachsen. Die Lage zeichnet sich durch ihren dörflich geprägten Charakter, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft aus und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an die umliegenden Städte.

Die Samtgemeinde Thedinghausen verfügt über eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, medizinischer Versorgung sowie gastronomischen Angeboten, die in den umliegenden Ortschaften schnell erreichbar sind. Blender selbst ist besonders bei Familien und Ruhesuchenden beliebt, die naturnah wohnen und dennoch nicht auf eine gute Erreichbarkeit verzichten möchten.

Die verkehrstechnische Anbindung ist als gut zu bezeichnen: Über die nahegelegenen Bundes- und Landesstraßen bestehen schnelle Verbindungen nach Verden (Aller), Achim und Bremen, sodass auch Pendler von der Lage profitieren. Die Umgebung ist geprägt von Feldern, Wiesen und weitläufigen Landschaften und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in der Natur.

Insgesamt vereint Blender in der Samtgemeinde Thedinghausen ruhiges Wohnen im Grünen mit einer funktionalen Anbindung an das städtische Umfeld und stellt damit einen attraktiven Wohnstandort für unterschiedliche Lebenskonzepte dar.

**Objektnummer: 26346008 - 27337 Blender**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 255.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 26346008 - 27337 Blender

## 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](mailto:verden@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)