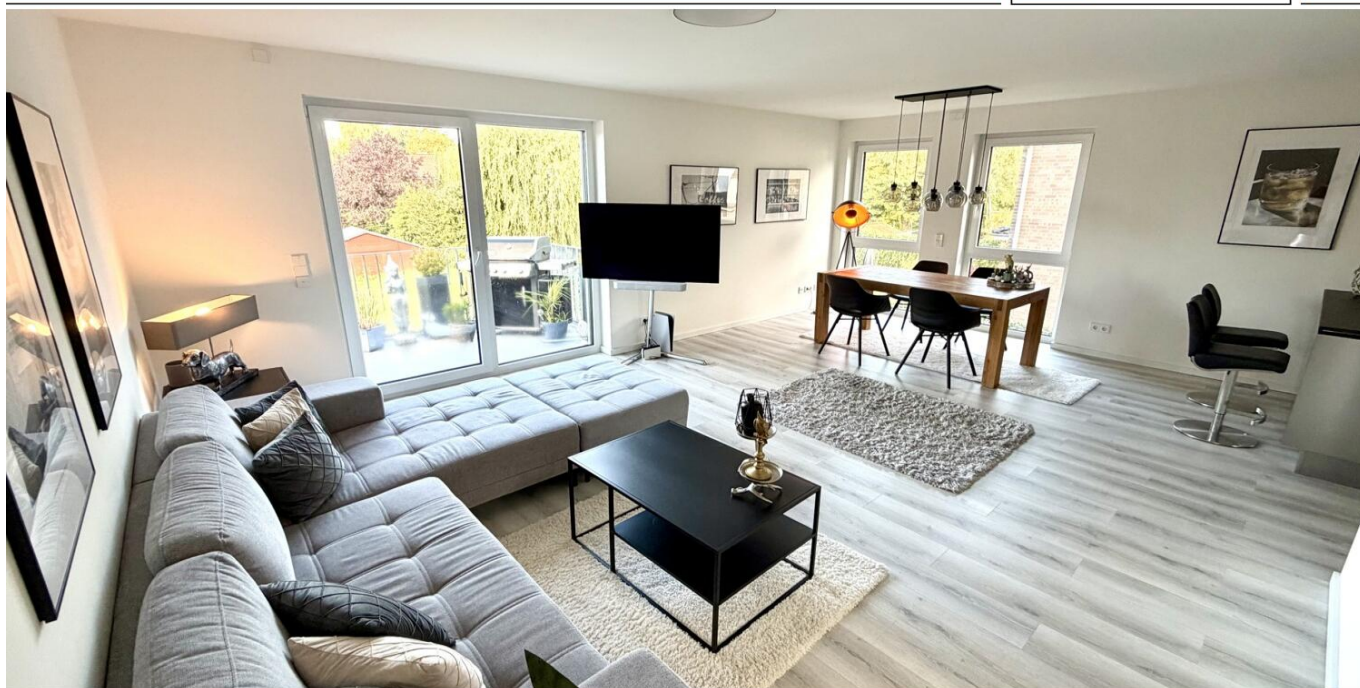


Langwedel

Exklusive Wohnung in Langwedel – seltene Gelegenheit mit Top-Energieeffizienz!

Objektnummer: 25346072



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132,3 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 300 m²

Objektnummer: 25346072 - 27299 Langwedel

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

Objektnummer: 25346072 - 27299 Langwedel

Auf einen Blick

Objektnummer	25346072
Wohnfläche	ca. 132,3 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2020
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	498.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25346072 - 27299 Langwedel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	45.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.09.2031	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 25346072 - 27299 Langwedel

Die Immobilie



Objektnummer: 25346072 - 27299 Langwedel

Die Immobilie



Objektnummer: 25346072 - 27299 Langwedel

Die Immobilie



Objektnummer: 25346072 - 27299 Langwedel

Die Immobilie



Objektnummer: 25346072 - 27299 Langwedel

Die Immobilie



Objektnummer: 25346072 - 27299 Langwedel

Die Immobilie



Objektnummer: 25346072 - 27299 Langwedel

Die Immobilie



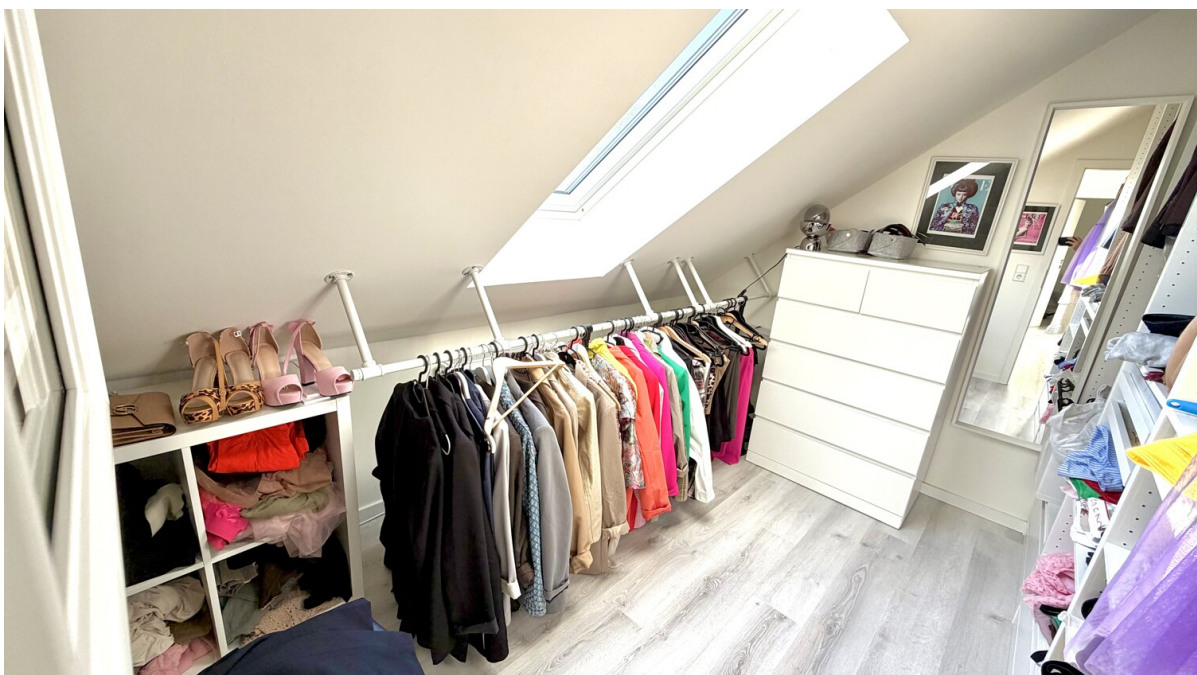
Objektnummer: 25346072 - 27299 Langwedel

Die Immobilie



Objektnummer: 25346072 - 27299 Langwedel

Die Immobilie



Objektnummer: 25346072 - 27299 Langwedel

Die Immobilie



Objektnummer: 25346072 - 27299 Langwedel

Die Immobilie



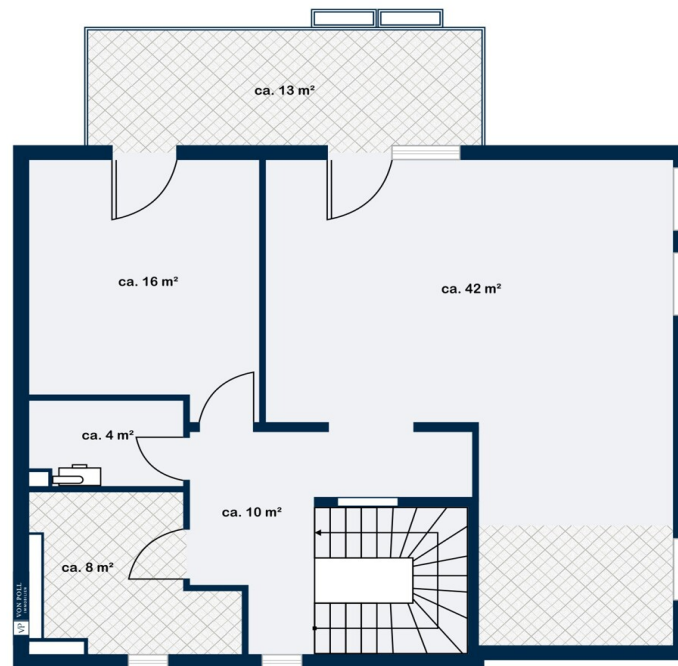
Objektnummer: 25346072 - 27299 Langwedel

Die Immobilie

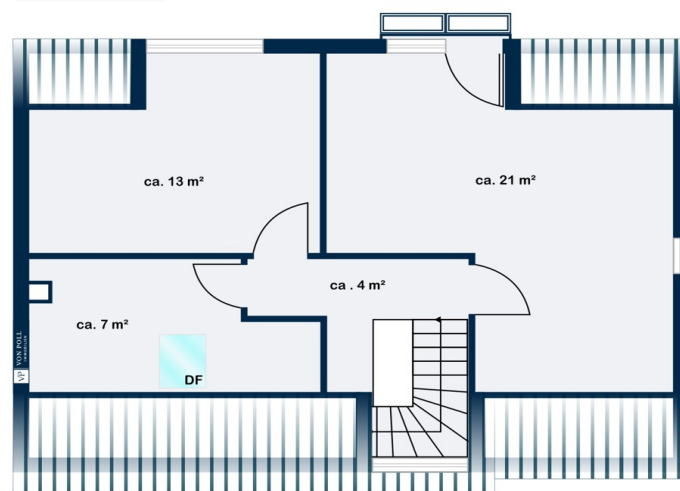


Objektnummer: 25346072 - 27299 Langwedel

Grundrisse



Obergeschoss

**Dachgeschoss**

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: 25346072 - 27299 Langwedel

Ein erster Eindruck

Diese moderne und hochwertig ausgestattete Wohnung wurde im Jahr 2020 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einem äußerst gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 132,3 m², verteilt auf 4 Zimmer, bietet die Immobilie großzügigen Wohnkomfort auf zwei Ebenen.

Der Zugang erfolgt über einen separaten, privaten Eingangsbereich im Erdgeschoss. Von hier führt eine innenliegende Treppe direkt in das erste Obergeschoss. Dort erwarten Sie eine offene und helle Wohnküche, ein flexibel nutzbares Arbeits- oder Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein großzügiger Balkon. Von hier aus eröffnet sich ein traumhafter, unverbaubarer Blick ins Grüne – absolut privat und idyllisch.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer sowie ein begehbare Kleiderschrank, der zusätzlichen Komfort bietet. Dieser lässt sich problemlos in ein weiteres Badezimmer umbauen, sodass die Wohnung bei Bedarf auf zwei Bäder erweitert werden kann.

Die Ausstattung der Wohnung erfüllt gehobene Ansprüche: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden, eine energieeffiziente Gas-Brennwerttherme in Kombination mit einer Fußbodenheizung sowie die Einordnung in die Energieeffizienzklasse A unterstreichen den modernen Standard der Immobilie.

Auch das Wohnumfeld überzeugt: In der Wohnungseigentümergeinschaft sind rund 95 % der Einheiten von den Eigentümern selbst bewohnt, lediglich eine Wohnung ist vermietet. Mit einem Altersdurchschnitt zwischen 60 und 70 Jahren herrscht hier eine ruhige und gepflegte Nachbarschaft – ideal für Käufer, die Wert auf ein entspanntes und harmonisches Umfeld legen.

Zwei fest zugeordnete PKW-Stellplätze, einer davon überdacht, und ein Geräteschuppen runden das Angebot ab. Unter dem Carport befindet sich zudem eine moderne Wallbox, die ein komfortables Laden von Elektrofahrzeugen ermöglicht.

Objektnummer: 25346072 - 27299 Langwedel

Ausstattung und Details

- Hochwertige Einbauküche
- Balkon
- Dusche
- Fußbodenheizung
- Tageslichtbad
- Gegensprechanlage
- Rollläden
- HWR
- 2 Stellplätze
- Zweites Vollbad möglich
- Wallbox

Objektnummer: 25346072 - 27299 Langwedel

Alles zum Standort

Langwedel ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Verden in Niedersachsen mit hervorragender Verkehrsanbindung an das Straßennetz und die nahegelegenen Autobahnen A1 und A27. Von diesen sind es nur wenige Kilometer bis zum Ortskern, was die Anreise für Besucher und Einwohner erleichtert.

Die zentrale Lage macht das Leben hier besonders komfortabel: In nur 5 Minuten zu Fuß erreicht man den Edeka, und die Stadtmitte von Langwedel ist direkt vor der Tür. Gleichzeitig profitiert man von einer verkehrsberuhigten Umgebung, da die Straßen überwiegend von Anwohnern genutzt werden.

Neben der hervorragenden Lage hat Langwedel noch mehr zu bieten: Die Freilichtbühne zieht im Sommer mit zahlreichen Konzerten und Theateraufführungen viele Besucher an. Auch das Burgbad, ein beliebtes Freibad in der Gemeinde, ist bei warmem Wetter ein beliebter Treffpunkt für Einwohner und Touristen.

Etelsen, eine Langwedel zugehörige Ortschaft, ist ebenfalls einen Besuch wert. Der Etelser Schlosspark, das historische Etelser Schloss oder die Etelser Mühle sind nur einige der Sehenswürdigkeiten, die diese Ortschaft zu bieten hat. Der Etelser Schlosspark ist ein beliebter Ort zum Spaziergehen und Entspannen, während das historische Etelser Schloss aufgrund seiner Architektur und Geschichte ein besonderes Highlight darstellt.

Die Gemeinde verfügt über zwei Bahnhöfe, die eine gute Anbindung an die Umgebung ermöglichen.

Insgesamt bietet Langwedel viele Möglichkeiten, um sich zu erholen und die Natur zu genießen. Die Top-Lage in der Stadtmitte, die ruhige Wohnstraße, die gute Verkehrsanbindung, das kulturelle Angebot und die nahegelegenen Sehenswürdigkeiten machen Langwedel zu einem attraktiven Wohnort für jede Altersgruppe.

Objektnummer: 25346072 - 27299 Langwedel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.9.2031.
Endenergiebedarf beträgt 45.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25346072 - 27299 Langwedel

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