

Langwedel / Völkersen

# Sanierungsobjekt auf großem Grundstück in ruhiger Toplage – viel Potenzial in Langwedel!

Objektnummer: 26346009



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

**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.286 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen**

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

Objektnummer: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26346009	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 102 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1962	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
		Nutzfläche	ca. 83 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	10.03.2036	Endenergiebedarf	282.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen

## Die Immobilie



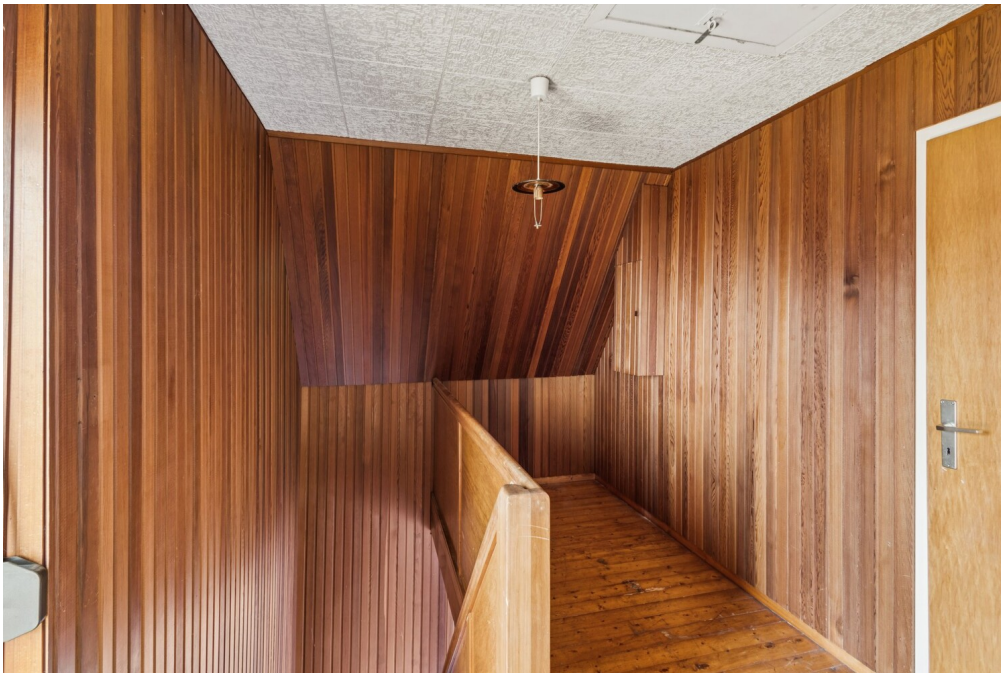
Objektnummer: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen

## Die Immobilie



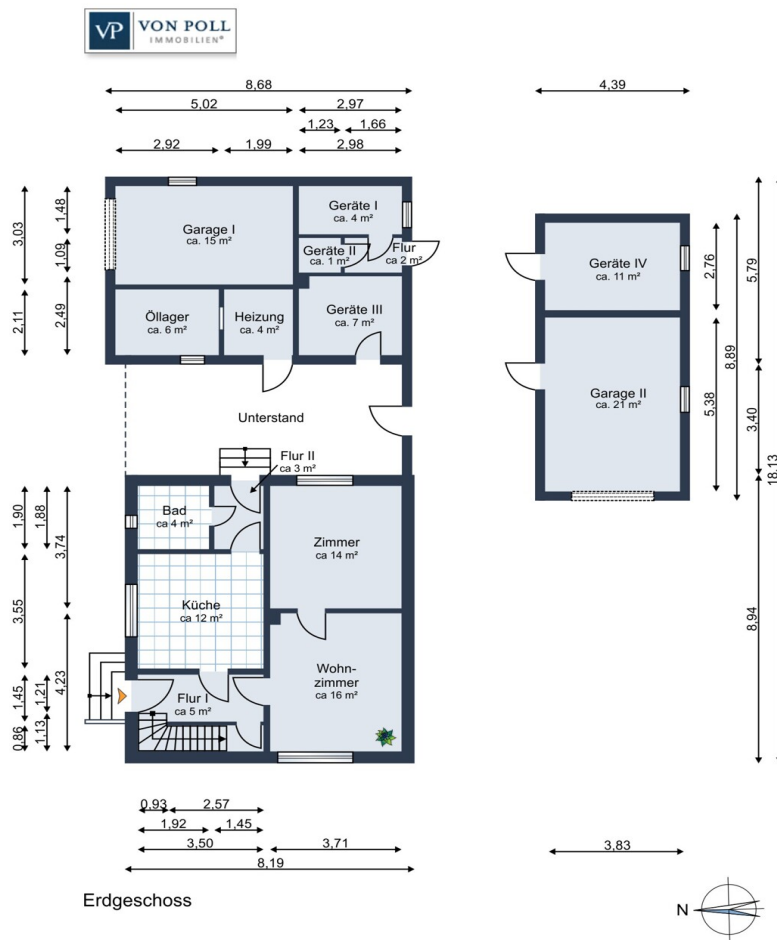
Objektnummer: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen

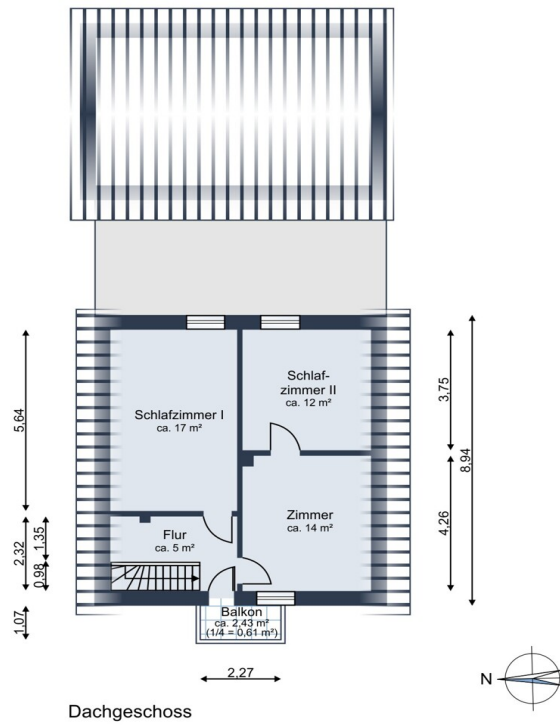
## Die Immobilie



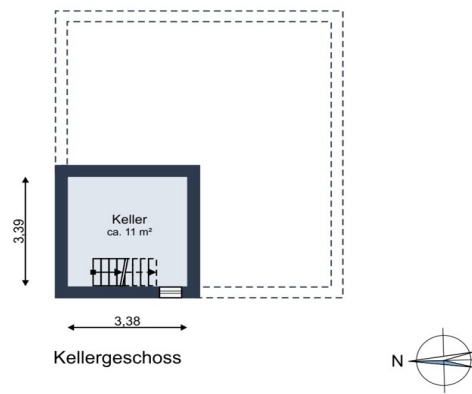
Objektnummer: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen

# Grundrisse





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: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1962 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von 1.286 m<sup>2</sup> in Langwedel-Völkersen und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Weiterentwicklung.

Die Immobilie wurde über viele Jahre hinweg als klassisches Einfamilienhaus genutzt und präsentiert sich heute in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Dank der vorhandenen Bausubstanz bietet das Gebäude jedoch eine gute Grundlage für eine umfassende Modernisierung sowie die Umsetzung individueller Wohnideen.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup> sowie über zusätzliche Nutzflächen von ca. 83 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Das Dachgeschoss bietet drei weitere Zimmer sowie einen Balkon, der zusätzlichen Freiraum im Außenbereich schafft.

Die Immobilie ist teilunterkellert und wird derzeit über eine Ölheizung beheizt. Das zugehörige Öllager sowie die Heizungsanlage befinden sich außerhalb des Wohngebäudes in einem separaten Bereich.

Zum Grundstück gehören außerdem zwei Außengaragen – eine vor dem Haus und eine im hinteren Bereich des Grundstücks – sowie mehrere großzügige Geräteschuppen, die zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Das weitläufige Grundstück eröffnet zahlreiche Perspektiven: Ob großzügiger Garten, Spielflächen für Kinder oder individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – hier

finden zukünftige Eigentümer ausreichend Raum, um ihre eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

Diese Immobilie richtet sich insbesondere an Käufer, die das Potenzial eines Bestandsgebäudes erkennen und bereit sind, mit einer Modernisierung ein Einfamilienhaus mit großem Grundstück in ruhiger Lage von Langwedel-Völkersen nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

**Objektnummer: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen**

## Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus, Baujahr ca. 1962
- Grundstücksgröße: ca. 1.286 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 102 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 83 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer insgesamt
- Erdgeschoss: 2 Zimmer, Küche, Badezimmer
- Dachgeschoss: 3 Zimmer sowie Balkon
- Teilunterkellert
- Ölheizung vorhanden
- Separates Öllager außerhalb des Wohngebäudes
- Zwei Außengaragen (eine vor dem Haus, eine im hinteren Grundstücksbereich)
- Mehrere großzügige Geräteschuppen auf dem Grundstück
- Großes Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Ruhige Wohnlage in gewachsener Nachbarschaft
- Sanierungsbedürftiger Zustand mit viel Entwicklungspotenzial
- Solide Bausubstanz als Grundlage für Modernisierung oder Neugestaltung

**Objektnummer: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Völkersen der Gemeinde Langwedel, einer beliebten Wohnlage im Landkreis Verden. Die Umgebung zeichnet sich insbesondere durch ihre ruhige, gewachsene Wohnstruktur und eine angenehme Nachbarschaft aus. Das Haus liegt in einer sehr ruhigen Wohngegend, fernab von starkem Durchgangsverkehr – ein idealer Ort für alle, die naturnah und entspannt wohnen möchten.

Völkersen verbindet ländliche Idylle mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Die Gemeinde Langwedel verfügt über eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzten, Schulen, Kindergärten sowie gastronomischen Angeboten. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und ein erweitertes Angebot an Dienstleistungen finden sich im nahegelegenen Verden oder Achim.

Die umliegende Landschaft ist geprägt von weiten Feldern, Wiesen und kleinen Waldgebieten und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen. Gerade Familien und Ruhesuchende schätzen die entspannte Atmosphäre dieses Ortsteils.

Über die Autobahn A27 sowie den Bahnhof in Langwedel sind die Städte Bremen und Verden schnell erreichbar, sodass auch Pendler von dieser Lage profitieren. Bremen ist in etwa 25 bis 30 Minuten erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, einer freundlichen Nachbarschaft und einer guten Anbindung an die umliegenden Städte.

**Objektnummer: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen**

## 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: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen**

## 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)