

Riede

Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit viel Platz und Potenzial in Riede!

Objektnummer: 26346017



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 800 m²

Objektnummer: 26346017 - 27339 Riede

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

Objektnummer: 26346017 - 27339 Riede

Auf einen Blick

Objektnummer	26346017	Kaufpreis	379.000 EUR
Wohnfläche	ca. 135 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1980	Modernisierung / Sanierung	2021
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
		Nutzfläche	ca. 41 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26346017 - 27339 Riede

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	224.12 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	19.04.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26346017 - 27339 Riede

Die Immobilie



Objektnummer: 26346017 - 27339 Riede

Die Immobilie



Objektnummer: 26346017 - 27339 Riede

Die Immobilie



Objektnummer: 26346017 - 27339 Riede

Die Immobilie



Objektnummer: 26346017 - 27339 Riede

Die Immobilie



Objektnummer: 26346017 - 27339 Riede

Die Immobilie



Objektnummer: 26346017 - 27339 Riede

Die Immobilie



Objektnummer: 26346017 - 27339 Riede

Die Immobilie



Objektnummer: 26346017 - 27339 Riede

Die Immobilie



Objektnummer: 26346017 - 27339 Riede

Die Immobilie



Objektnummer: 26346017 - 27339 Riede

Die Immobilie



Objektnummer: 26346017 - 27339 Riede

Die Immobilie



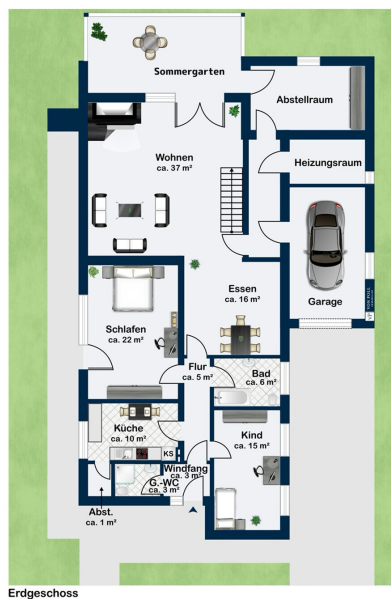
Objektnummer: 26346017 - 27339 Riede

Die Immobilie



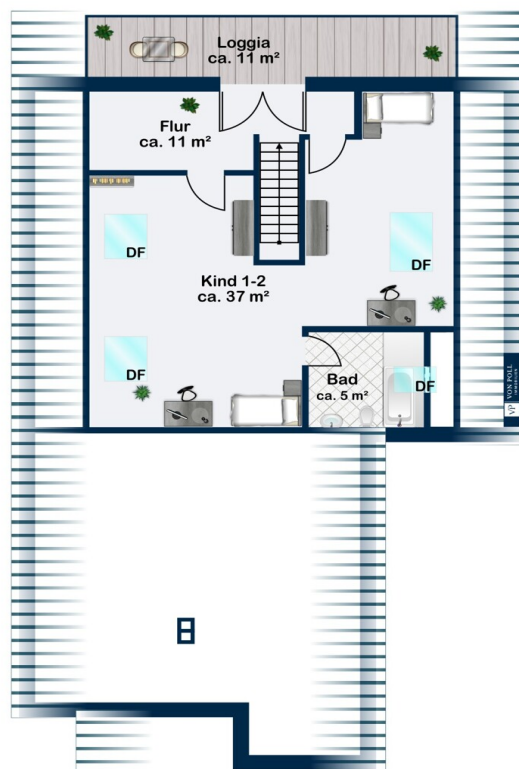
Objektnummer: 26346017 - 27339 Riede

Die Immobilie



Objektnummer: 26346017 - 27339 Riede

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: 26346017 - 27339 Riede

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein ruhiges, naturnahes Umfeld zu einem stimmigen Gesamtbild. Auf einem ca. 800 m² großen Grundstück gelegen, bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit Anspruch an Wohnqualität und Privatsphäre.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein Windfang, der in den zentralen Flur übergeht. Von hier aus erschließen sich sämtliche Räume des Erdgeschosses. Ein Gäste-WC mit Dusche befindet sich unmittelbar im Eingangsbereich. Darüber hinaus stehen Ihnen auf dieser Ebene zwei Schlafzimmer zur Verfügung, darunter ein großzügiges Zimmer mit ca. 22 m² sowie ein weiteres Zimmer mit ca. 15 m² Wohnfläche.

Das Badezimmer im Erdgeschoss sowie die funktional gestaltete Einbauküche fügen sich harmonisch in die Raumstruktur ein. Herzstück der Immobilie ist der offen konzipierte Wohn- und Essbereich mit einer beeindruckenden Größe von ca. 52 m². Dieser lichtdurchflutete Bereich schafft eine einladende Wohnatmosphäre und bildet den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses. Von hier aus gelangen Sie direkt in den im Jahr 2020 errichteten Sommergarten, der den Wohnraum auf stilvolle Weise erweitert und einen fließenden Übergang in den Außenbereich schafft.

Das Obergeschoss bietet ein weiteres großzügiges Zimmer mit ca. 37 m², welches sich bei Bedarf problemlos in zwei separate Räume unterteilen lässt – ideal für wachsende Familien oder flexible Nutzungskonzepte. Ergänzt wird diese Ebene durch ein zusätzliches Badezimmer sowie einen Flur mit Zugang zur ca. 11 m² großen Loggia, die einen geschützten Rückzugsort im Freien darstellt.

Die Immobilie wurde im Jahr 1980 umfassend kernsaniert und fortlaufend instand gehalten. Eine moderne Gaszentralheizung aus dem Jahr 2021 sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort, während ein Kaminofen (Baujahr 2013) zusätzlich eine behagliche Atmosphäre schafft. Die Fenster sind als zweifach verglaste Holzfenster ausgeführt und werden durch Außenrollläden ergänzt.

Auch die Außenanlagen überzeugen: Neben einem Außenstellplatz stehen ein Carport sowie eine Garage mit elektrischem Tor zur Verfügung. Das Grundstück ist zur Straßenseite hin durch einen hochwertigen Aluminiumzaun eingefriedet.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Wohnlage mit Blick auf weitläufige Wiesenflächen und zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft aus – ein idealer Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

Objektnummer: 26346017 - 27339 Riede

Ausstattung und Details

Die Immobilie überzeugt durch eine solide Bauweise, durchdachte Grundrissgestaltung sowie eine gepflegte und funktionale Ausstattung, die komfortables Wohnen in ruhiger Umgebung ermöglicht.

Die Außenwände des Erdgeschosses bestehen aus ca. 25 cm starkem Gasbetonmauerwerk, ergänzt durch eine ca. 6 cm Luftschicht sowie eine ca. 11,5 cm starke Verblenderschale. Im Dachgeschoss sind die Giebelwände als Holzfachwerkkonstruktion mit ca. 10 cm Dämmung und Holzschalung ausgeführt. Die Innenwände wurden im Erdgeschoss in massiver Bauweise (Gasbeton, ca. 25 cm) errichtet, während im Dachgeschoss eine Kombination aus ca. 12,5 cm Gasbetonmauerwerk sowie ca. 8 cm starken Gipskarton-Leichtbauwänden verwendet wurde.

Die Geschossdecke ist als Holzbalkendecke ausgeführt, das Dach als klassisches Kehlbalkensatteldach mit Pfanneneindeckung. Der Wärme- und Schallschutz entspricht den Anforderungen der DIN 4108. Innen sind die Wände mit einem ca. 1,5 cm starken Kalkzementputz versehen.

Die Fenster präsentieren sich als zweifach verglaste Mahagoni-Normfenster und unterstreichen den soliden Ausstattungsstandard. Ergänzend sind in der Immobilie überwiegend Außenrollläden verbaut. Die Treppe ins Dachgeschoss ist als klassische Holztreppe ausgeführt.

In den Wohn- und Schlafräumen wurde Teppichboden auf wasserfesten Holzspanplatten verlegt, während in den Nassbereichen Fliesen auf entsprechend abgedichteten, wasserfesten Holzspanplatten (Bitumenabdichtung) zum Einsatz kommen.

Beheizt wird die Immobilie über eine moderne Gaszentralheizung aus dem Jahr 2021, welche die zuvor vorhandene Ölheizung ersetzt hat. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. Ergänzend sorgt ein Kaminofen aus dem Jahr 2013 für zusätzliche Behaglichkeit und eine

angenehme Wohnatmosphäre. Der Heizkörper in der Küche wurde im Jahr 2023 erneuert.

Ein besonderes Highlight stellt der im Jahr 2020 errichtete Wintergarten dar, der den Wohnbereich erweitert und für ein lichtdurchflutetes Wohngefühl sorgt. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über eine großzügige Loggia im Dachgeschoss.

Im Außenbereich stehen ein Außenstellplatz, ein Carport sowie eine Garage mit elektrischem Tor zur Verfügung. Das Grundstück ist zur Straßenseite hin durch einen Aluminiumzaun eingefriedet.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie mit einer soliden, langlebigen Bauweise und einer funktionalen Ausstattung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet und eine angenehme Wohnqualität gewährleistet.

Objektnummer: 26346017 - 27339 Riede

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der charmanten Gemeinde Riede, eingebettet in eine ruhige und naturnahe Umgebung im Landkreis Verden. Riede überzeugt durch seine gewachsene Dorfstruktur, eine angenehme Nachbarschaft sowie eine hohe Lebensqualität – ideal für Familien, Paare und Ruhesuchende gleichermaßen.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Feldern und kleinen Waldflächen, die zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur einladen. Gleichzeitig bietet der Ort eine solide Grundversorgung: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten sowie eine Grundschule sind vor Ort oder in den umliegenden Gemeinden schnell erreichbar.

Ein besonderer Vorteil dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zur Hansestadt Bremen. Die Bremer Innenstadt ist in ca. 20 bis 25 Minuten bequem mit dem Auto erreichbar und eröffnet ein vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen, weiterführenden Schulen, Universitäten, medizinischer Versorgung sowie kulturellen und gastronomischen Einrichtungen. Auch die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist durch die Nähe zur Autobahn optimal gewährleistet.

Damit verbindet Riede auf ideale Weise die Ruhe und Naturnähe des ländlichen Wohnens mit den urbanen Möglichkeiten einer Großstadt – eine Kombination, die den Standort besonders attraktiv macht, insbesondere für Berufspendler.

Die Kombination aus naturnaher Lage, gewachsener Infrastruktur und der Nähe zu Bremen macht Riede zu einem besonders lebenswerten Standort mit nachhaltiger Wohnqualität.

Objektnummer: 26346017 - 27339 Riede

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: 26346017 - 27339 Riede

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