Langwedel

Einzigartiges Einfamilienhaus in hochwertiger Ausstattung in Privatstraße mit Erdwärme/Luftfilter!

Objektnummer: 25346076

KAUFPREIS: 975.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 265 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 788 m²

Objektnummer: 25346076 - 27299 Langwedel

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

Objektnummer: 25346076 - 27299 Langwedel

Auf einen Blick

Objektnummer	25346076
Wohnfläche	ca. 265 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2012
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	975.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin

Objektnummer: 25346076 - 27299 Langwedel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieausweis gültig bis	01.11.2035
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	21.66 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 25346076 - 27299 Langwedel

Die Immobilie

Objektnummer: 25346076 - 27299 Langwedel

Die Immobilie

Objektnummer: 25346076 - 27299 Langwedel

Ein erster Eindruck

****Einzigartiges Einfamilienhaus in hochwertiger Ausstattung mit Erdwärmenutzung, Luftfilteranlage mit Wärmerückgewinnung und PV-Anlage in besonderer Lage****

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2012 bietet Ihnen und Ihrer Familie außergewöhnlichen Wohnkomfort auf ca. 265 m² Wohnfläche (nach aktueller Wohnflächenberechnung; Gesamtfläche inkl. Lufträumen ca. 335 m²) und befindet sich auf einem ca. 788 m² großen Grundstück in begehrter Wohnlage an einer ruhigen Privatstraße.

Der durchdachte Grundriss verteilt sich auf insgesamt sechs geräumige Zimmer zuzüglich eines ausgebauten Dachbodenraumes, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – beispielsweise als Rückzugsort, Hobbyraum oder Homeoffice. Besonders hervorzuheben ist das Hauptschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, der fachmännisch von der Firma Raum und Design aus Blender eingebaut wurde und viel Stauraum sowie einen klar strukturierten Überblick über Ihre Garderobe ermöglicht.

Die offene und moderne Wohnküche aus dem Hause Roepke (Raum und Design, Blender) überzeugt durch hochwertige Materialien und eine klare Linienführung. Sie ist nahtlos in den Wohn- und Essbereich integriert und bildet zusammen mit einer Ofenvorbereitung (Kaminanschluss möglich) das Zentrum des Hauses. Der lichtdurchflutete Wohnbereich gewährt Zugang zur überdachten Terrasse mit Teakholzboden – ideal für gesellige Stunden im Freien. Zusätzlich steht eine großzügige Veranda, ebenfalls mit hochwertigem Teakholz ausgestattet, zur Verfügung.

Das Haus verfügt über zwei voll ausgestattete Badezimmer, eines davon großzügig dimensioniert und derzeit als ausbaufähiger Wellnessbereich vorbereitet. Hier finden Sie bereits die Voraussetzungen für eine Sauna – inklusive kleinem Saunafenster und Wasserfallduschvorbereitung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein stilvolles Gäste-WC der Marke Alessi.

Für höchsten Wohnkomfort sorgen Details wie eine durchgängige Fußbodenheizung (Alpha-Innotec Erdwärmepumpe mit sechs Heizkreisen), ein Luftaustausch- und Luftfiltrationssystem mit Wärmerückgewinnung sowie eine hochwertige Schüco-Photovoltaikanlage mit 7,1 kW Peak.

Die gesamte Haussteuerung ist auf modernes und energieeffizientes Wohnen ausgerichtet. Kunststofffenster aus dem Hause Schüco mit Dreifachverglasung und Einbruchsicherung, elektrisch und zentral steuerbare Aluminium-Rollläden sowie zusätzliche Fensterläden von

Sonnenschutztechnik Frank Langwedel bieten Schutz, Behaglichkeit und Sicherheit.

Alle Wohnräume sind mit einem hochwertigen Profi-Vinylboden ausgestattet, der direkt vom Hersteller stammt und von Roepke Einrichtungen, Blender, verarbeitet wurde.

Objektnummer: 25346076 - 27299 Langwedel

Ausstattung und Details

- Privatstraße
- Baujahr 2012
- 335 m² Wohnfläche - 265 m² Wohnfläche nach Wohnflächenberechnung ohne Lufträume
- 6 Zimmer + 1 Dachboden-Zimmer + 1 begehbarem Kleiderschrank
- Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, Installation von der Firma Raum und Design, Blender
- 2 Badezimmer, davon eine überdimensionierte ausbaufähige Wellnessoase mit Sauna-Vorbereitung mit kleinem Saunafenster und Wasserfallduschvorbereitung
- Kamin/ Ofenvorbereitung im Wohnzimmer
- Wäscheabwurf vom Badezimmer OG in den HWR
- Alessi - Gäste-WC
- Alpha-Innotec Erdwärmepumpe mit 6 Heizkreisen
- Luftaustausch-und Luftfilter-System mit Wärmerückgewinnung
- Schüco Photovoltaikanlage mit 7,1 KW Peak (deutsche Schüco-Anlage)
- Fußbodenheizung komplett
- Aluminium-Rollläden komplett, elektrisch und zentral steuerbar
- Fensterläden von Sonnenschutztechnik Frank Langwedel
- Schüco Kunststoff-Fenster, extra geformt und hergestellt im Werk für dieses - mit Dreifachverglasung und Einbruchsicherung
- Hochwertiger Profi-Vinyl-Boden auf allen Ebenen - direkt vom Hersteller und von Roepke Einrichtungen, Blender verarbeitet
- Starkstrom Anschluss in der Garage
- Große Garage für 2 Fahrzeuge
- Von "Raum und Design - Roepke"-Küche, Blender
- Von "Raum und Design - Roepke"-Einbauschränke im Haus
- Von "Raum und Design - Roepke"-Türen und Türzagen
- Überdachte Terrasse Teakholz
- Überdachte Veranda Teakholz
- Gartenhaus
- Garage
- 4 Stellplätze

Objektnummer: 25346076 - 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 Spazierengehen 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: 25346076 - 27299 Langwedel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 21.66 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
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 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: 25346076 - 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