

Langwedel / Völkersen

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

Property ID: 26346009



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

**PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.286 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen

## At a glance

|                      |                        |                          |   |
|----------------------|------------------------|--------------------------|---|
| Property ID          | 26346009               | Purchase Price           | 295.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 102 m <sup>2</sup> | House                    | Single-family house /<br>Detached house   |
| Roof Type            | Gabled roof            | Commission               | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Rooms                | 5                      | Condition of<br>property | In need of renovation   |
| Bedrooms             | 3                      | Usable Space             | ca. 83 m <sup>2</sup>   |
| Bathrooms            | 1                      | Equipment                | Garden / shared use,<br>Balcony   |
| Year of construction | 1962                   |                          |   |

Property ID: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen

## Energy Data

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Energy Source                  | <b>Oil</b>        |
| Energy certificate valid until | <b>10.03.2036</b> |
| Power Source                   | <b>Oil</b>        |

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| Energy Certificate                                   | <b>Energy demand certificate</b> |
| Final Energy Demand                                  | <b>282.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b> |
| Energy efficiency class                              | <b>H</b>                         |
| Year of construction according to energy certificate | <b>1962</b>                      |

Property ID: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen

## The property



Property ID: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen

## The property



Property ID: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen

## The property



Property ID: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen

## The property



Property ID: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen

## The property



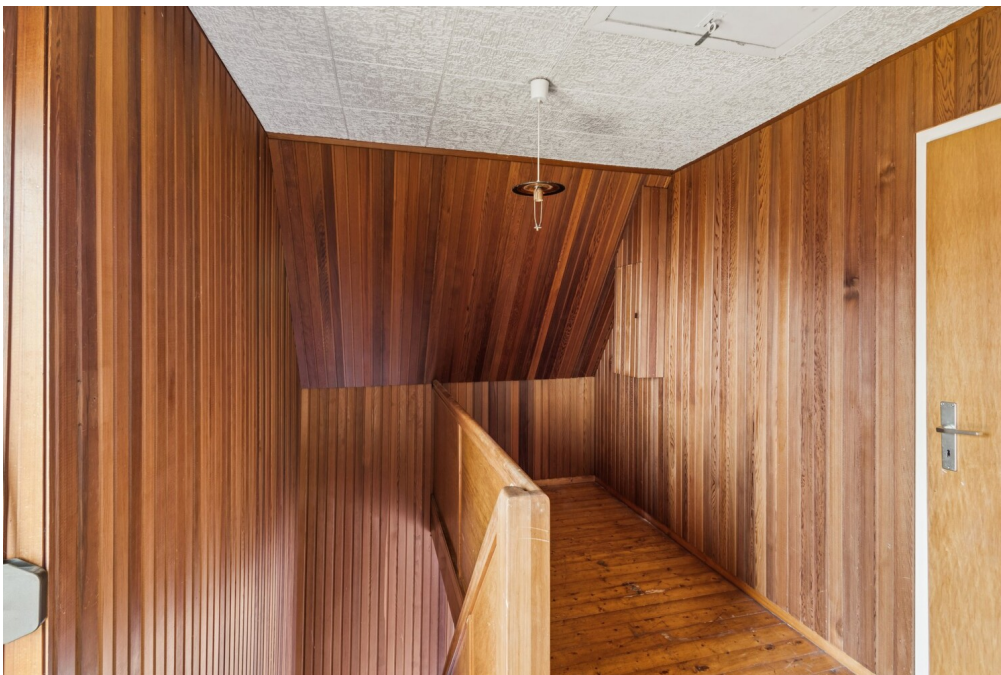
Property ID: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen

## The property



Property ID: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen

## The property



Property ID: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen

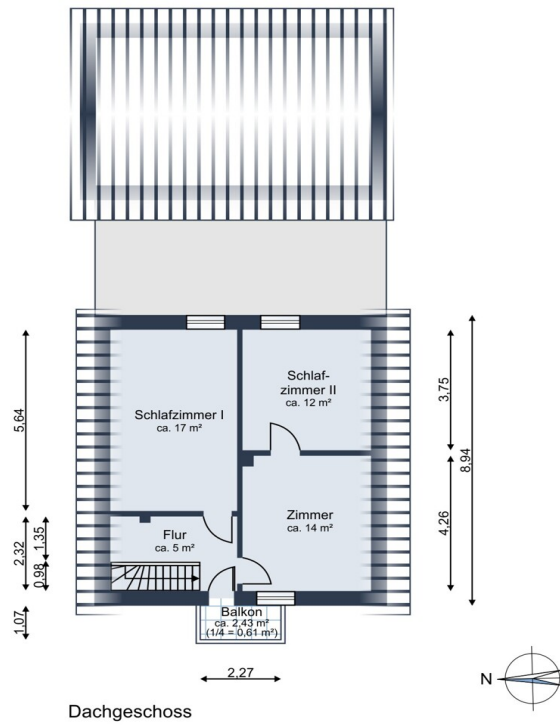
## The property

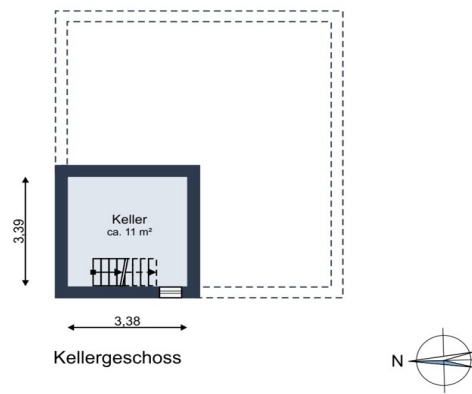


Property ID: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen

# Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen**

## **A first impression**

**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.**

**Property ID: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen**

## **Details of amenities**

- 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

**Property ID: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen**

## All about the location

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.

**Property ID: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen**

## Other information

**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.

**Property ID: 26346009 - 27299 Langwedel / Völkersen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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