

Langwedel

Hochwertige 3-Zimmer Erdgeschosswohnung mit Fußbodenheizung, Terrasse und lichtdurchfluteten Räumen

Property ID: 26346028



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 269.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 93 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26346028 - 27299 Langwedel

- 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: 26346028 - 27299 Langwedel

At a glance

Property ID	26346028	Purchase Price	269.000 EUR
Living Space	ca. 93 m ²	Type	Ground floor
Rooms	3	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	2017	Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 26346028 - 27299 Langwedel

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	49.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	17.02.2036	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 26346028 - 27299 Langwedel

The property



Property ID: 26346028 - 27299 Langwedel

The property



Property ID: 26346028 - 27299 Langwedel

The property



Property ID: 26346028 - 27299 Langwedel

The property



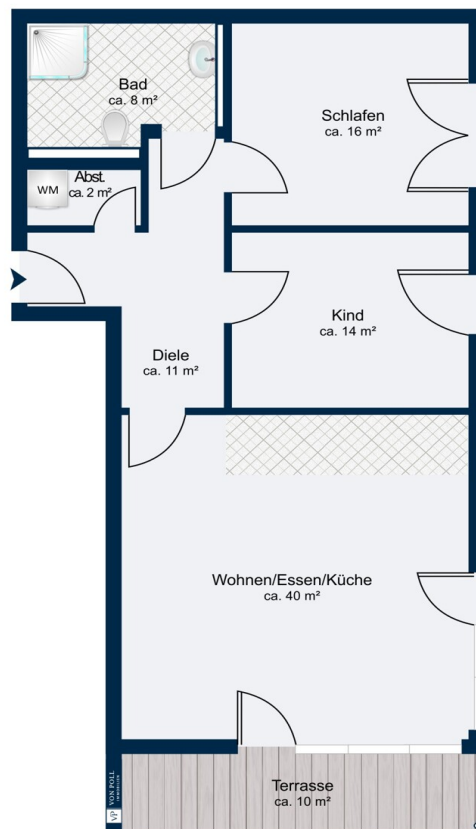
Property ID: 26346028 - 27299 Langwedel

The property



Property ID: 26346028 - 27299 Langwedel

Floor plans



Erdgeschoss

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: 26346028 - 27299 Langwedel

A first impression

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss vereint modernes Wohnen mit hoher Funktionalität und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Bereits beim Betreten fällt der durchdachte Grundriss auf: Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit rund 37 m² bildet das Zentrum des Lebens und bietet viel Platz für gemeinsame Zeit, kulinarische Momente und entspannte Abende. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine offene, freundliche Stimmung. Von hier aus führt der Zugang direkt auf die geschützte Terrasse, die in den Sommermonaten den Wohnraum erweitert und zum Verweilen im Grünen einlädt.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie Stauraum. Das zweite Zimmer kann flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden und überzeugt mit klarer Linienführung und natürlichem Licht. Das moderne Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und verfügt über eine bodengleiche Dusche, eine Badewanne sowie geschmackvolle Fliesen und Armaturen in neutralem Design. Ein separater Abstellraum in der Wohnung ergänzt den hohen praktischen Nutzen.

Die gesamte Wohnanlage wurde im Jahr 2017 in massiver Bauweise errichtet und präsentiert sich in einem gepflegten, neuwertigen Zustand. Energieeffizienz, zeitgemäße Ausstattung und hochwertige Materialien prägen das Erscheinungsbild des Hauses. Fußbodenheizung, moderne Fenster mit Isolierverglasung und eine klare architektonische Struktur sorgen für ein angenehmes Raumklima sowie niedrige Betriebskosten.

Die Wohnung eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger, die eine wertstabile Immobilie in gefragter Wohnlage suchen. Besonders interessant ist sie für Käufer, die frühzeitig an ihre Altersvorsorge denken und langfristig von der komfortablen Erdgeschosslage profitieren möchten. Die barrierearme Wohnsituation, die moderne Ausstattung sowie die hochwertige Bauausführung machen diese Immobilie zu einer nachhaltigen Investition mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Property ID: 26346028 - 27299 Langwedel

Details of amenities

- **Wohnfläche: ca. 93 m²**
- **Helle, freundliche Räume mit großen Fensterflächen**
- **Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich**
- **Modernes Bad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne**
- **Abstellraum innerhalb der Wohnung**
- **Hochwertige Bodenfliesen in den Wohn- und Sanitärbereichen**
- **Weißer Innentüren und pflegeleichte Wandoberflächen**
- **Fußbodenheizung in allen Wohnräumen**
- **Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner**
- **Großzügige Terrasse**
- **PKW-Stellplatz direkt am Haus**
- **Fahrradabstellmöglichkeiten vorhanden**
- **Massives Treppenhaus mit Natursteinbelag**
- **Kunststofffenster mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden**

Property ID: 26346028 - 27299 Langwedel

All about the location

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.

Neben der Verkehrsanbindung hat Langwedel noch mehr zu bieten: die Freilichtbühne, die im Sommer zahlreiche Veranstaltungen wie Konzerte und Theateraufführungen bietet, zieht jedes Jahr 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.

Insgesamt bietet Langwedel viele Möglichkeiten, um sich zu erholen und die Natur zu genießen. Die Verkehrsanbindung, das kulturelle Angebot und die nahegelegenen Sehenswürdigkeiten machen Langwedel zu einem attraktiven Wohnort für jede Altersgruppe.

Property ID: 26346028 - 27299 Langwedel

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: 26346028 - 27299 Langwedel

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com