

Blender

# Platz für Generationen: Zwei Wohnhäuser mit Entwicklungspotenzial auf 1.125 m<sup>2</sup> in Blender

*Número de propiedad: 26346008*



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

**PRECIO DE COMPRA: 275.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 172 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.125 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 26346008 - 27337 Blender

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26346008 - 27337 Blender

## De un vistazo

Número de propiedad	26346008
Superficie habitable	ca. 172 m <sup>2</sup>
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1961

Precio de compra	275.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2016
Espacio utilizable	ca. 89 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26346008 - 27337 Blender

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas		
Certificado energético válido hasta	18.01.2036	Demanda de energía final	255.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1961

Número de propiedad: 26346008 - 27337 Blender

## La propiedad



Número de propiedad: 26346008 - 27337 Blender

## La propiedad



Número de propiedad: 26346008 - 27337 Blender

## La propiedad



Número de propiedad: 26346008 - 27337 Blender

## La propiedad



Número de propiedad: 26346008 - 27337 Blender

## La propiedad



Número de propiedad: 26346008 - 27337 Blender

## La propiedad



Número de propiedad: 26346008 - 27337 Blender

## La propiedad



Número de propiedad: 26346008 - 27337 Blender

## La propiedad



Número de propiedad: 26346008 - 27337 Blender

## La propiedad



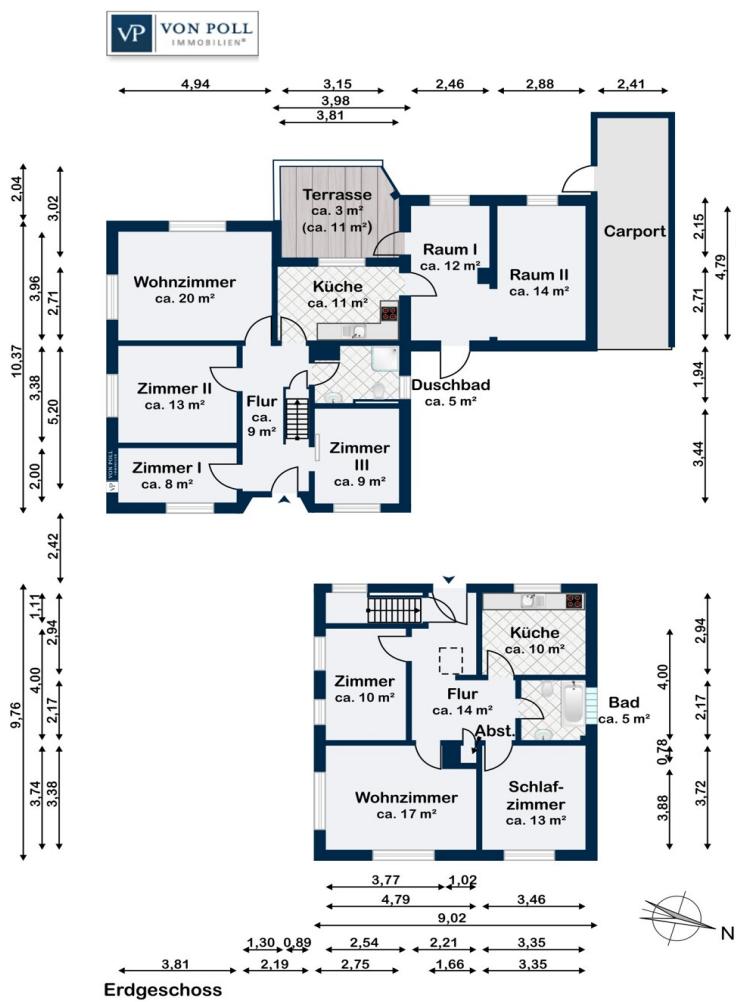
Número de propiedad: 26346008 - 27337 Blender

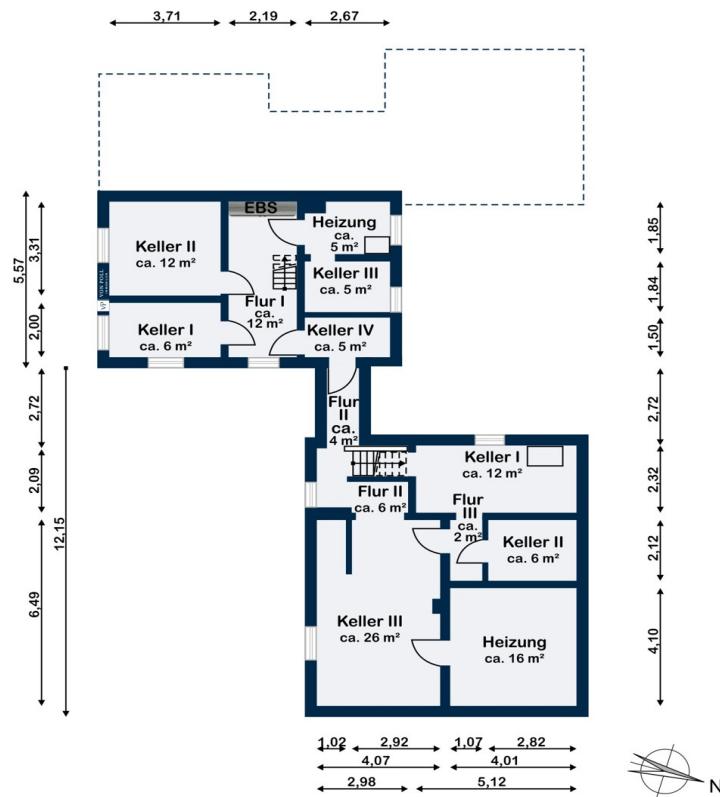
## La propiedad



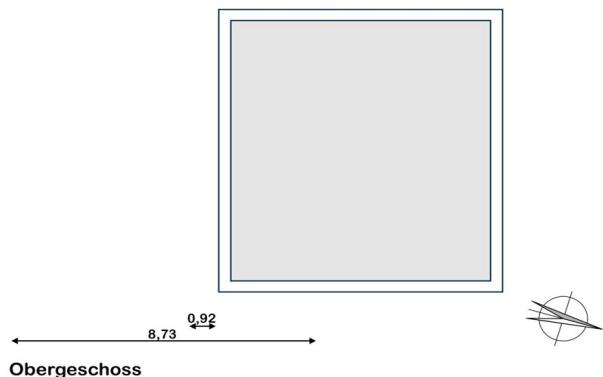
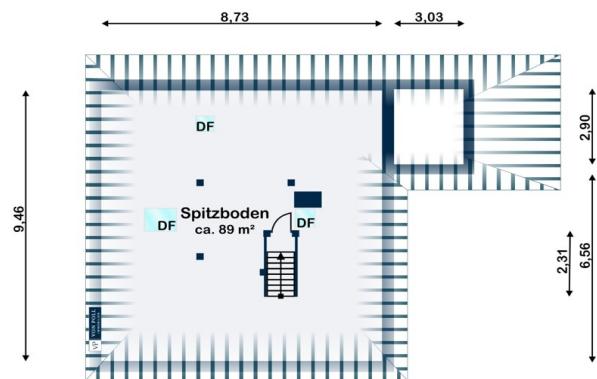
Número de propiedad: 26346008 - 27337 Blender

## Planos de planta





Kellergeschoß



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26346008 - 27337 Blender

## Una primera impresión

Auf einem großzügigen 1.125 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Blender befindet sich ein außergewöhnliches Immobilienensemble, erbaut im Jahr 1961, bestehend aus zwei eigenständigen Wohnhäusern auf einem gemeinsamen Flurstück, die jeweils zum Großteil unterkellert sind und über den Keller miteinander verbunden werden. Diese besondere Konstellation ermöglicht ein hohes Maß an Funktionalität bei gleichzeitig klarer Trennung der Wohneinheiten und eignet sich in idealer Weise für Mehrgenerationenwohnen, für Wohnen mit hoher Privatsphäre oder auch für Konzepte wie Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Beide Häuser befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bieten somit umfangreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung sowie ein attraktives Wertsteigerungspotenzial.

Das Haupthaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 103 m<sup>2</sup> und bietet eine klassische, gut nutzbare Raumaufteilung mit vier Zimmern, einem Badezimmer, einer Küche, zwei Nebenräumen, einer Terrasse sowie einem Zugang zum Spitzboden. Der Spitzboden ist derzeit nicht zu Wohnzwecken ausgebaut, stellt jedoch eine interessante Ausbaureserve dar. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen ca. 46 m<sup>2</sup> großen Keller, bestehend aus vier Kellerräumen sowie einem separaten Heizungsraum. Ein großzügiger Carport gehört ebenfalls zum Haupthaus und bietet komfortable Stellfläche für Fahrzeuge.

Das zweite Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup> und ist als eigenständige Wohneinheit voll nutzbar. Es umfasst drei Zimmer, ein Badezimmer, eine Küche sowie ebenfalls einen Zugang zum Spitzboden, der aktuell nicht ausgebaut ist, jedoch auch hier als Ausbaureserve dient. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Kellerbereich mit ca. 71 m<sup>2</sup>, der sich in drei Kellerräume sowie einen Heizungsraum gliedert.

Beide Immobilien sind mit Holzfenstern mit Doppelverglasung ausgestattet, die überwiegend aus dem Jahr 1989 stammen. Die Beheizung erfolgt getrennt und autark über jeweils eine eigene Gaszentralheizung; die Heizungsanlage des Haupthauses wurde 2015, die des zweiten Hauses 2016 installiert. Insgesamt handelt es sich um eine seltene Immobilie mit hohem Entwicklungspotenzial, die durch ihre Struktur, die Grundstücksgröße und die klare Trennung der Wohneinheiten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und insbesondere für Käufer mit langfristiger Perspektive äußerst interessant ist.

Número de propiedad: 26346008 - 27337 Blender

## Detalles de los servicios

- Baujahr der Immobilien: 1961
  - Gesamtgrundstücksfläche: ca. 1.125 m<sup>2</sup>
  - Zwei eigenständige Wohnhäuser auf einem Flurstück
  - Beide Häuser größtenteils unterkellert und über den Keller miteinander verbunden
  - Geeignet für Mehrgenerationenwohnen oder getrennte Nutzung mit hoher Privatsphäre
- Haupthaus:
- Wohnfläche: ca. 103 m<sup>2</sup>
  - 4 Zimmer
  - Badezimmer
  - Küche
  - Zwei Nebenräume
  - Terrasse
  - Zugang zum Spitzboden (nicht ausgebaut, Ausbaureserve)
  - Kellerfläche: ca. 46 m<sup>2</sup>
  - 4 Kellerräume
  - Heizungsraum
  - Großer Carport
- Zweites Wohnhaus / Nebengebäude:
- Wohnfläche: ca. 69 m<sup>2</sup>
  - 3 Zimmer
  - Badezimmer
  - Küche
  - Zugang zum Spitzboden (nicht ausgebaut, Ausbaureserve)
  - Kellerfläche: ca. 71 m<sup>2</sup>
  - 3 Kellerräume
  - Heizungsraum
- Technik & Ausstattung:
- Holzfenster mit Doppelverglasung, überwiegend Baujahr 1989
  - Zwei separate Gaszentralheizungen
  - Haupthaus: Baujahr 2015
  - Zweites Haus: Baujahr 2016
  - Sanierungsbedürftiger Gesamtzustand mit hohem Entwicklungspotenzial

Número de propiedad: 26346008 - 27337 Blender

## Todo sobre la ubicación

Blender ist eine ruhige Gemeinde in der Samtgemeinde Thedinghausen im Landkreis Verden in Niedersachsen. Die Lage zeichnet sich durch ihren dörflich geprägten Charakter, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft aus und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an die umliegenden Städte.

Die Samtgemeinde Thedinghausen verfügt über eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, medizinischer Versorgung sowie gastronomischen Angeboten, die in den umliegenden Ortschaften schnell erreichbar sind. Blender selbst ist besonders bei Familien und Ruhesuchenden beliebt, die naturnah wohnen und dennoch nicht auf eine gute Erreichbarkeit verzichten möchten.

Die verkehrstechnische Anbindung ist als gut zu bezeichnen: Über die nahegelegenen Bundes- und Landesstraßen bestehen schnelle Verbindungen nach Verden (Aller), Achim und Bremen, sodass auch Pendler von der Lage profitieren. Die Umgebung ist geprägt von Feldern, Wiesen und weitläufigen Landschaften und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in der Natur.

Insgesamt vereint Blender in der Samtgemeinde Thedinghausen ruhiges Wohnen im Grünen mit einer funktionalen Anbindung an das städtische Umfeld und stellt damit einen attraktiven Wohnstandort für unterschiedliche Lebenskonzepte dar.

Número de propiedad: 26346008 - 27337 Blender

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 255.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 26346008 - 27337 Blender

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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