

Langwedel / Cluvenhagen

Einzigartiger Walmdachbungalow mit Schwimmbad, Sauna und großzügigem Wintergarten in guter Lage!

Número de propiedad: 26346004



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 145 m² • HABITACIONES: 5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.182 m²

Número de propiedad: 26346004 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen

- 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: 26346004 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen

De un vistazo

Número de propiedad	26346004	Precio de compra	495.000 EUR
Superficie habitable	ca. 145 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo de media caña	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	2024
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	para reformar
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1976	Espacio utilizable	ca. 170 m ²
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje	Características	WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26346004 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	12.05.2036	Demanda de energía final	248.60 kWh/m²a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	G
		Año de construcción según el certificado energético	1976

Número de propiedad: 26346004 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen

La propiedad



Número de propiedad: 26346004 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen

La propiedad



Número de propiedad: 26346004 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen

La propiedad



Número de propiedad: 26346004 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen

La propiedad



Número de propiedad: 26346004 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen

La propiedad



Número de propiedad: 26346004 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen

La propiedad



Número de propiedad: 26346004 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen

La propiedad



Número de propiedad: 26346004 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen

La propiedad



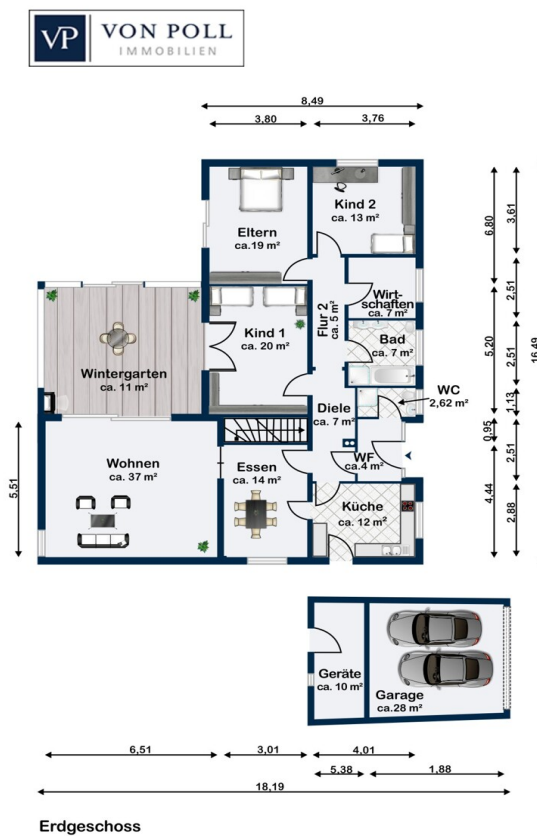
Número de propiedad: 26346004 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen

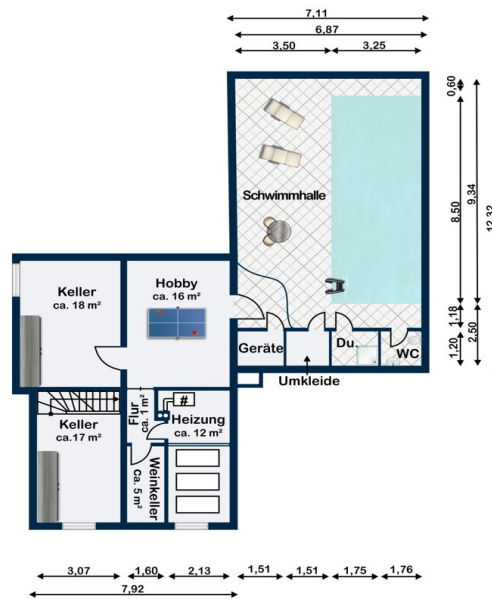
La propiedad



Número de propiedad: 26346004 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen

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: 26346004 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen

Una primera impresión

Dieser großzügige Walmdach-Bungalow befindet sich in ruhiger Wohnlage auf einem ca. 1.182 m² großen Grundstück und überzeugt durch seine besondere Architektur, den barrierearmen Charakter sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie verfügt über ca. 145 m² Wohnfläche und bietet zusätzlich einen voll beheizten Keller mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Platzangebot durch eine Doppelgarage mit ca. 38 m² Nutzfläche sowie zwei weitere Stellplätze vor den Garagen.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt der Windfang einen einladenden Eindruck. Von hier aus ist das Gäste-WC mit Dusche erreichbar. Über die zentrale Diele gelangt man in die verschiedenen Wohn- und Schlafbereiche des Erdgeschosses.

Die Küche verfügt über eine Größe von ca. 12 m². Darüber hinaus stehen drei Schlafbeziehungsweise Kinderzimmer mit ca. 20 m², 19 m² sowie 13 m² zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Büro mit ca. 7 m² sowie ein Vollbad mit Dusche, Badewanne und zwei Waschtischen mit ebenfalls ca. 7 m².

Der großzügige Wohn- und Essbereich schafft durch seine offene Gestaltung ein angenehmes Raumgefühl und bildet das Herzstück der Immobilie. Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt in den im Jahr 1999 errichteten Wintergarten mit Kamin, der ganzjährig eine besondere Wohnatmosphäre bietet.

Im Keller befinden sich drei flexibel nutzbare Hobbyräume mit Größen von ca. 17 m², 18 m² sowie 16 m². Ergänzt wird der Kellerbereich durch einen Heizungsraum, einen Weinkeller sowie einen separaten Schwimmbadbereich mit beheiztem Pool inklusive Gegenstromanlage, Umkleide, Dusche, WC und Technikraum.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert und wird über eine im Jahr 2024 erneuerte Ölzentralheizung beheizt. Die Energieeffizienzklasse lautet G.

Das großzügige Grundstück überzeugt durch einen liebevoll angelegten Garten sowie ein im Jahr 2018 errichtetes Gartenhaus und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Insgesamt handelt es sich um eine außergewöhnliche Immobilie mit offenem Raumgefühl, großzügigem Platzangebot sowie vielseitig nutzbaren Flächen in ruhiger Wohnlage.

Número de propiedad: 26346004 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen

Detalles de los servicios

Der großzügige Walmdach-Bungalow überzeugt durch seine besondere Architektur, eine solide Bauweise sowie zahlreiche Ausstattungsmerkmale mit besonderem Wohn- und Freizeitwert.

Die Immobilie verfügt über eine Einbauküche mit Spüle, E-Herd sowie Kühlschrank.

Beheizt wird das Objekt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2024. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über die Heizungsanlage.

Das Hauptbad ist ausgestattet mit einer ca. 170 cm langen Stahlbadewanne sowie zwei Waschtischen. Zusätzlich steht ein Gäste-WC mit Dusche zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight stellt der im Jahr 1999 angebaute Wintergarten mit integriertem Kamin dar, der ganzjährig eine angenehme Wohnatmosphäre schafft und den Wohnbereich erweitert. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch eine Sauna sowie einen Pool im Kellerbereich.

Die Fenster bestehen aus zweifach verglasten Mahagoni-Holzfenstern mit Isolierverglasung. Die Immobilie verfügt über eine Doppelgarage. Die Wege innerhalb der Gartenanlage wurden mit Betonplatten angelegt.

Der Baugrund besteht aus einem Sand-Lehm-Gemisch. Die Fundamentierung erfolgte überwiegend über eine ca. 20 cm starke wasserdichte Stahlbetonplatte, ergänzt durch Streifenfundamente.

Die Kelleraußenwände wurden in 36,5 cm starkem Kalksandsteinmauerwerk mit zusätzlichem Sperrputz ausgeführt. Im Erdgeschoss besteht die Außenwandkonstruktion aus 37,5 cm starkem weischaligem Ziegelmauerwerk. Die Innenwände wurden überwiegend in 24 cm HLZ-Mauerwerk ausgeführt.

Die Kellerdecke besteht aus Stahlbeton, die Decke über dem Erdgeschoss aus einer Holzbalkenkonstruktion. Das Dach wurde als Holzkonstruktion errichtet.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als außergewöhnlicher Walmdach-Bungalow mit großzügigem Raumangebot, besonderem architektonischem Charakter sowie vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Número de propiedad: 26346004 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen

Todo sobre la ubicación

Cluvenhagen ist ein gewachsener und besonders naturnah gelegener Ortsteil der Ortschaft Etelsen im Flecken Langwedel, Landkreis Verden. Die Lage zwischen Bremen und Verden verbindet ruhiges, ländlich geprägtes Wohnen mit einer gleichzeitig sehr guten infrastrukturellen Anbindung und macht den Standort insbesondere für Familien, Berufspendler sowie Naturliebhaber äußerst attraktiv.

Der Ort zeichnet sich durch zahlreiche Grünflächen sowie den unmittelbaren Bezug zur Weser- und Allerlandschaft aus. Umgeben von Wäldern, Wiesen und weitläufigen Marschgebieten bietet Cluvenhagen einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Besonders beliebt sind die zahlreichen Rad- und Spazierwege entlang der Weser sowie die naturnahen Wasserlandschaften der Mittelweserregion. Auch der Cluvenhagener See und die umliegenden Landschaftsschutzgebiete prägen den hohen Wohn- und Erholungscharakter der Umgebung.

Trotz der ruhigen Wohnlage profitieren Einwohner von einer guten Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene Landesstraße sowie die Autobahn A27 bestehen kurze Wege in Richtung Bremen, Achim, Verden und Hannover. Zusätzlich befinden sich Bahnhöfe mit regelmäßigen Regionalverbindungen in den benachbarten Ortsteilen Etelsen und Langwedel.

Im direkten Umfeld finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, gastronomische Angebote sowie verschiedene Sport- und Freizeitvereine. Das gesellschaftliche Leben wird insbesondere durch die aktiven Vereine und traditionellen Veranstaltungen geprägt und vermittelt den besonderen dörflichen Charakter des Ortes.

Insgesamt bietet Cluvenhagen eine seltene Kombination aus naturnahem Wohnen, gewachsener Nachbarschaft, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Städte Bremen und Verden. Eine Lage, die Ruhe und Lebensqualität mit hoher Alltagstauglichkeit verbindet.

Número de propiedad: 26346004 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26346004 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com