

Langwedel

# Exklusive Wohnung in Langwedel – seltene Gelegenheit mit Top-Energieeffizienz!

CODE DU BIEN: 25346072



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

PRIX D'ACHAT: 498.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 132,3 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 300 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25346072 - 27299 Langwedel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25346072 - 27299 Langwedel

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25346072
Surface habitable	ca. 132,3 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2020
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	498.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25346072 - 27299 Langwedel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	28.09.2031
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	45.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 25346072 - 27299 Langwedel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346072 - 27299 Langwedel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346072 - 27299 Langwedel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346072 - 27299 Langwedel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346072 - 27299 Langwedel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346072 - 27299 Langwedel

## La propriété



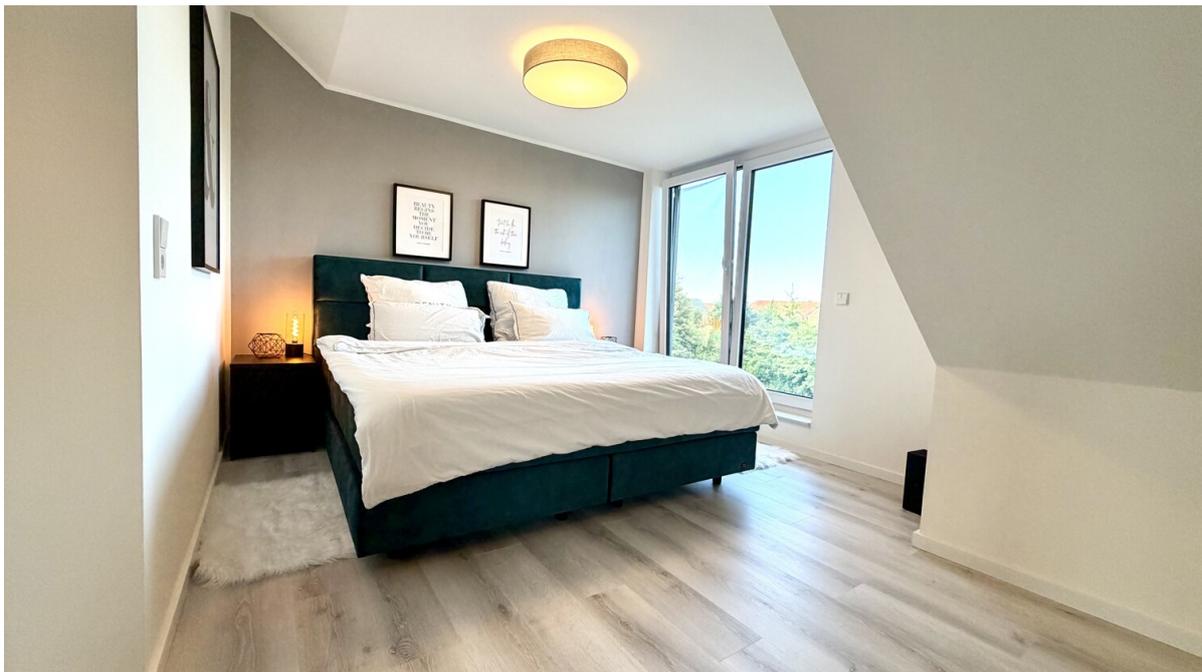
CODE DU BIEN: 25346072 - 27299 Langwedel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346072 - 27299 Langwedel

## La propriété



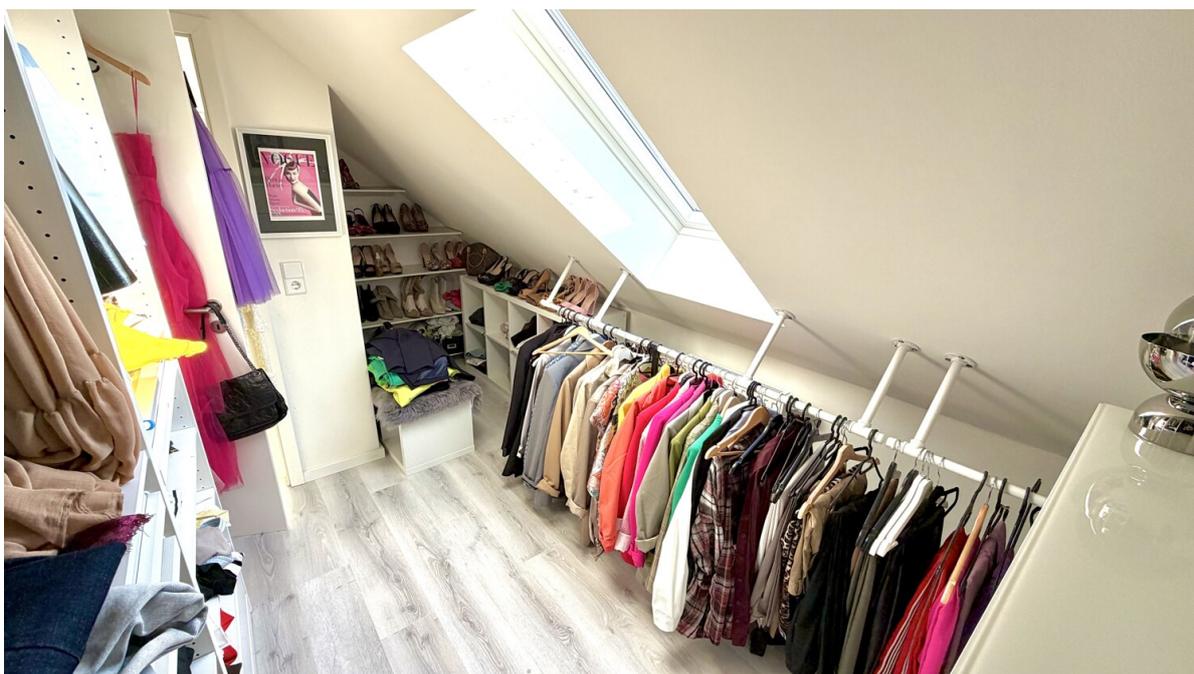
CODE DU BIEN: 25346072 - 27299 Langwedel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346072 - 27299 Langwedel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346072 - 27299 Langwedel

## La propriété



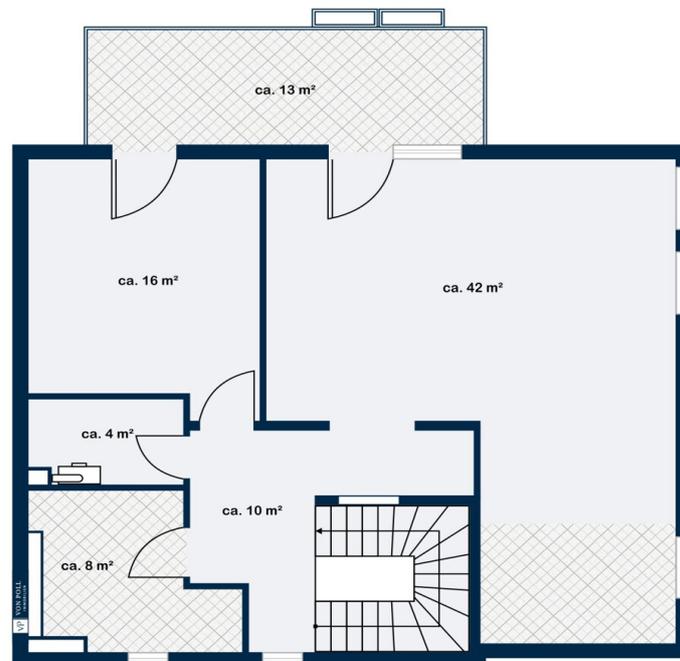
CODE DU BIEN: 25346072 - 27299 Langwedel

## La propriété

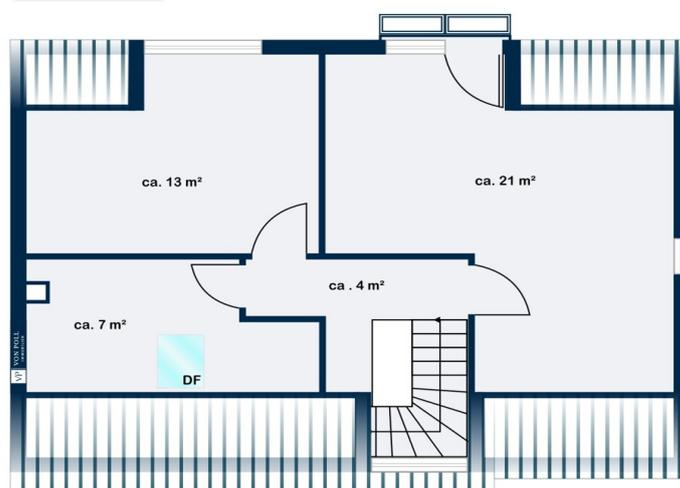


CODE DU BIEN: 25346072 - 27299 Langwedel

## Plans d'étage



Obergeschoss

**Dachgeschoss**

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25346072 - 27299 Langwedel

## Une première impression

Diese moderne und hochwertig ausgestattete Wohnung wurde im Jahr 2020 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einem äußerst gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 132,3 m<sup>2</sup>, verteilt auf 4 Zimmer, bietet die Immobilie großzügigen Wohnkomfort auf zwei Ebenen.

Der Zugang erfolgt über einen separaten, privaten Eingangsbereich im Erdgeschoss. Von hier führt eine innenliegende Treppe direkt in das erste Obergeschoss. Dort erwarten Sie eine offene und helle Wohnküche, ein flexibel nutzbares Arbeits- oder Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein großzügiger Balkon. Von hier aus eröffnet sich ein traumhafter, unverbaubarer Blick ins Grüne – absolut privat und idyllisch.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer sowie ein begehbare Kleiderschrank, der zusätzlichen Komfort bietet. Dieser lässt sich problemlos in ein weiteres Badezimmer umbauen, sodass die Wohnung bei Bedarf auf zwei Bäder erweitert werden kann.

Die Ausstattung der Wohnung erfüllt gehobene Ansprüche: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden, eine energieeffiziente Gas-Brennwerttherme in Kombination mit einer Fußbodenheizung sowie die Einordnung in die Energieeffizienzklasse A unterstreichen den modernen Standard der Immobilie.

Auch das Wohnumfeld überzeugt: In der Wohnungseigentümergeinschaft sind rund 95 % der Einheiten von den Eigentümern selbst bewohnt, lediglich eine Wohnung ist vermietet. Mit einem Altersdurchschnitt zwischen 60 und 70 Jahren herrscht hier eine ruhige und gepflegte Nachbarschaft – ideal für Käufer, die Wert auf ein entspanntes und harmonisches Umfeld legen.

Zwei fest zugeordnete PKW-Stellplätze, einer davon überdacht, und ein Geräteschuppen runden das Angebot ab. Unter dem Carport befindet sich zudem eine moderne Wallbox, die ein komfortables Laden von Elektrofahrzeugen ermöglicht.

CODE DU BIEN: 25346072 - 27299 Langwedel

## Détails des commodités

- Hochwertige Einbauküche
- Balkon
- Dusche
- Fußbodenheizung
- Tageslichtbad
- Gegensprechanlage
- Rollläden
- HWR
- 2 Stellplätze
- Zweites Vollbad möglich
- Wallbox

**CODE DU BIEN: 25346072 - 27299 Langwedel**

## Tout sur l'emplacement

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 Spaziergehen 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.

CODE DU BIEN: 25346072 - 27299 Langwedel

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.9.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 45.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.  
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.

CODE DU BIEN: 25346072 - 27299 Langwedel

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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