

Blender

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

---

**CODE DU BIEN: 26346008**



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

---

**PRIX D'ACHAT: 275.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 172 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.125 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 26346008 - 27337 Blender

- 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: 26346008 - 27337 Blender**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26346008	Prix d'achat	275.000 EUR
Surface habitable	ca. 172 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	7	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	5	Modernisation / Rénovation	2016
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 89 m <sup>2</sup>
Année de construction	1961	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26346008 - 27337 Blender

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	255.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.01.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 26346008 - 27337 Blender

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346008 - 27337 Blender

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346008 - 27337 Blender

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346008 - 27337 Blender

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346008 - 27337 Blender

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346008 - 27337 Blender

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346008 - 27337 Blender

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346008 - 27337 Blender

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346008 - 27337 Blender

## La propriété



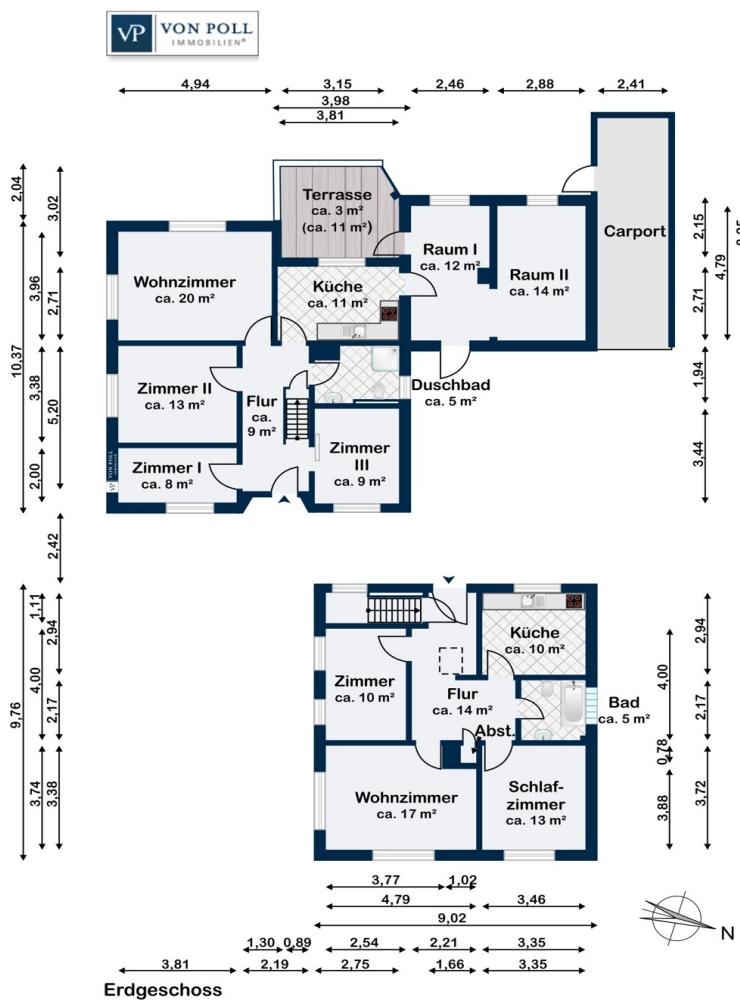
CODE DU BIEN: 26346008 - 27337 Blender

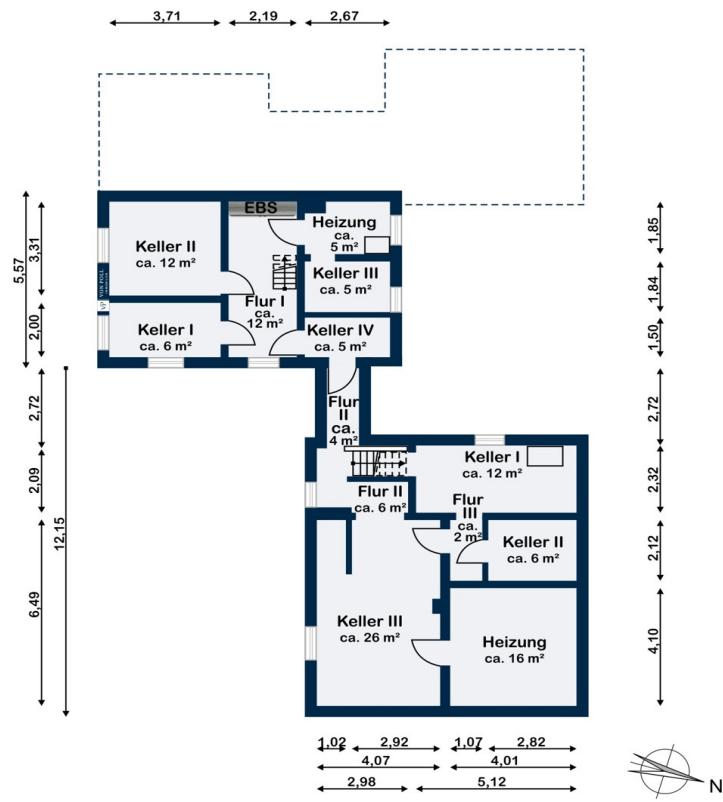
## La propriété



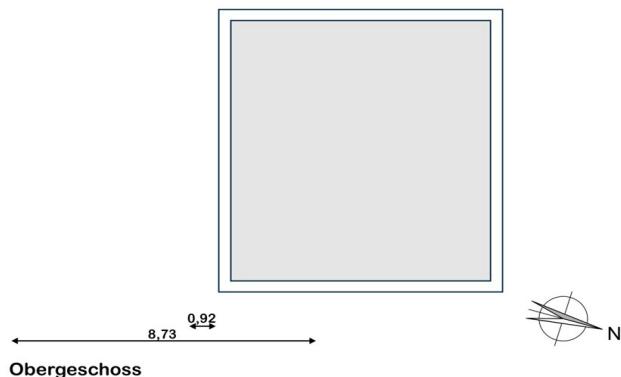
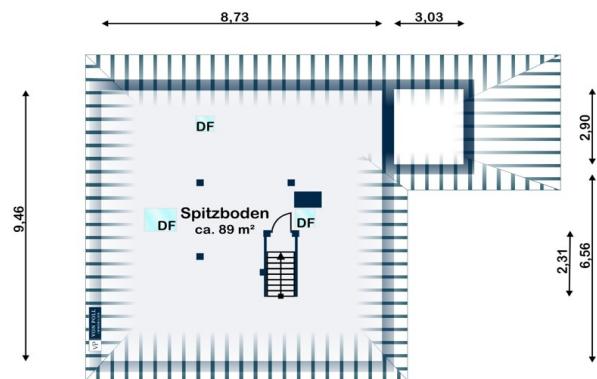
**CODE DU BIEN: 26346008 - 27337 Blender**

# Plans d'étage





Kellergeschoß



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: 26346008 - 27337 Blender**

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 26346008 - 27337 Blender

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 26346008 - 27337 Blender**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26346008 - 27337 Blender**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.

**CODE DU BIEN: 26346008 - 27337 Blender**

## 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)