

Blender / Intschede

Hochwertiges 8-Zimmer-Einfamilienhaus auf 1.440 m² Grundstück – Energieeffizienzklasse B

CODE DU BIEN: 26346041



PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.440 m²

CODE DU BIEN: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

- **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: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26346041
Surface habitable	ca. 200 m²
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	8
Chambres à coucher	7
Salles de bains	2
Année de construction	2005
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 6 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	549.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 67 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

Informations énergétiques

Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	28.04.2034	Consommation finale d'énergie	65.00 kWh/m²a
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

La propriété



CODE DU BIEN: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

La propriété



CODE DU BIEN: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

La propriété



CODE DU BIEN: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

La propriété



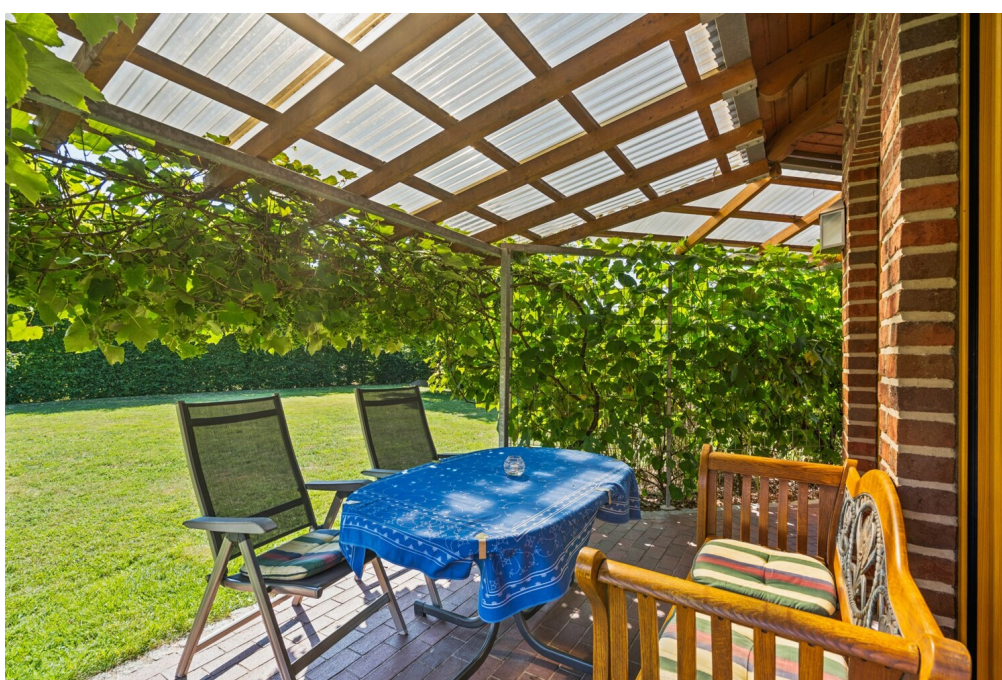
CODE DU BIEN: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

La propriété



CODE DU BIEN: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

La propriété



CODE DU BIEN: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

La propriété



CODE DU BIEN: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

La propriété



CODE DU BIEN: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

La propriété



CODE DU BIEN: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

La propriété



CODE DU BIEN: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

La propriété



CODE DU BIEN: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

La propriété



CODE DU BIEN: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

La propriété



CODE DU BIEN: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

La propriété



CODE DU BIEN: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

La propriété



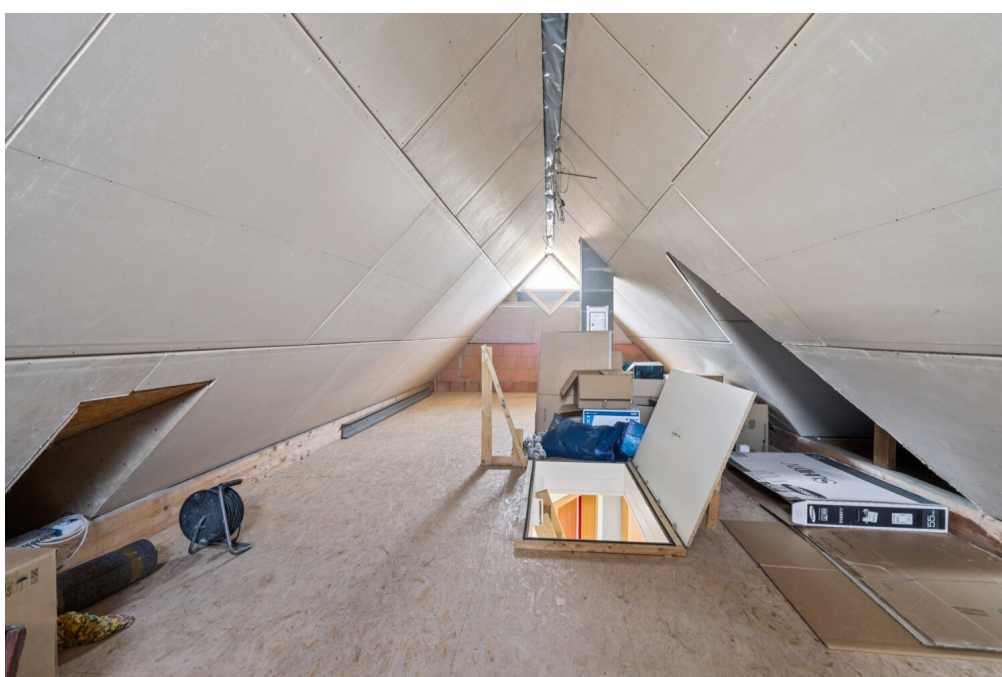
CODE DU BIEN: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

La propriété



CODE DU BIEN: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

La propriété



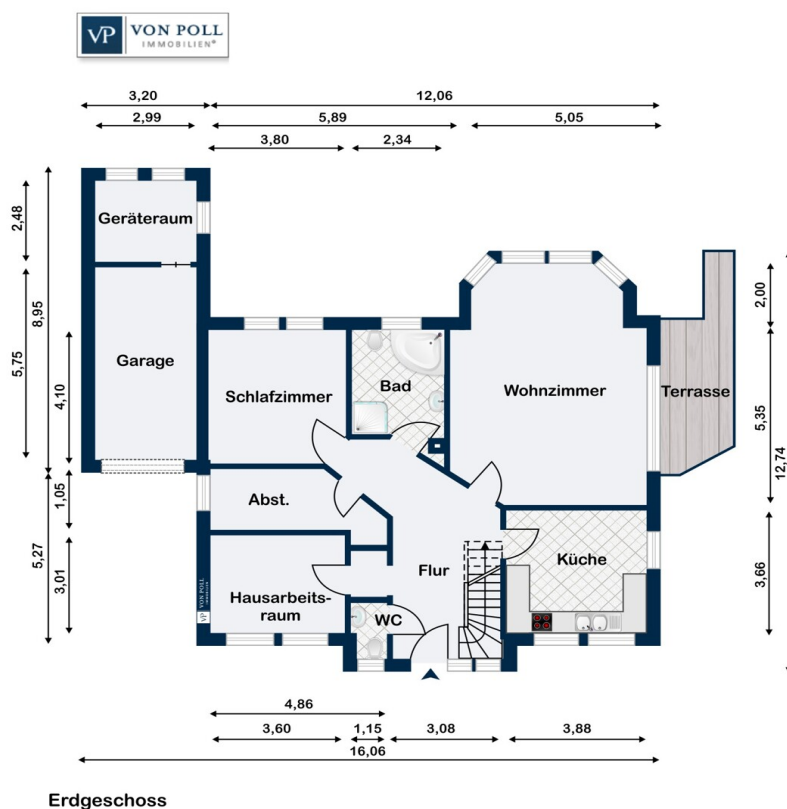
CODE DU BIEN: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

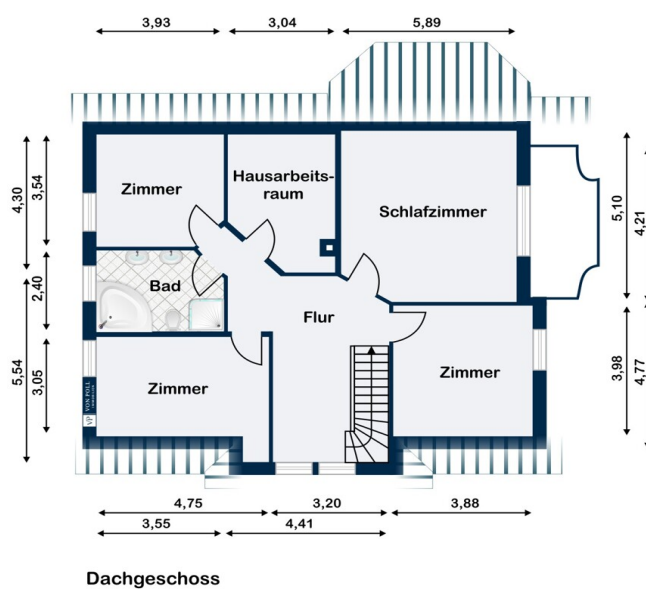
La propriété



CODE DU BIEN: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

Plans d'étage





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: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2005 überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, einer großzügigen Wohnfläche von ca. 200 m² sowie einem weitläufigen Grundstück mit ca. 1.440 m². Insgesamt stehen acht Zimmer zur Verfügung, wodurch die Immobilie ideal für Familien mit Kindern, Mehrgenerationenwohnen oder das Arbeiten im Homeoffice geeignet ist. Ergänzt wird das Raumangebot durch rund 67 m² Nutzfläche sowie zahlreiche praktische Nebenflächen.

Bereits beim Betreten der Immobilie fällt die helle und freundliche Wohnatmosphäre auf. Große Fensterflächen sowie bodentiefe Fensterelemente sorgen in nahezu allen Wohnbereichen für einen angenehmen Lichteinfall und schaffen ein offenes Wohngefühl. Das Erdgeschoss bildet den Lebensmittelpunkt des Hauses. Hier befinden sich eine großzügige Küche mit einer bodentiefen Fenstertür und direktem Zugang in den Garten, ein geräumiges Wohnzimmer mit großen Fensterfronten und Zugang zur sonnigen Terrasse, zwei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen, ein modernes Vollbad mit Badewanne und Dusche, ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum.

Im Obergeschoss stehen fünf weitere Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum – hier findet jedes Familienmitglied seinen eigenen Rückzugsort. Ein weiteres Vollbad sorgt für zusätzlichen Komfort. Über eine Bodentreppe gelangen Sie auf den Dachboden, der reichlich Stellfläche für saisonale Gegenstände oder selten benötigte Utensilien bietet.

Auch im Außenbereich lässt die Immobilie kaum Wünsche offen. Das vollständig eingefriedete Grundstück bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und überzeugt mit einem großzügigen, kaum einsehbaren Garten, der vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung eröffnet. Ob Spielbereich für Kinder, Gemüsebeete oder gemütliche Sommerabende auf der Terrasse – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz.

Ein besonderes Highlight ist das massive Nebengebäude mit Doppelgarage, eigenem WC, Heizungsraum sowie einem zusätzlichen Dachboden als praktische Lagerfläche. Direkt am Haus befindet sich außerdem ein gemauerter Carport. Ergänzt wird das großzügige Stellplatzangebot durch insgesamt sechs weitere Außenstellplätze, sodass auch größere Familien oder Besucher jederzeit ausreichend Parkmöglichkeiten vorfinden.

Auch energetisch präsentiert sich die Immobilie zeitgemäß. Im Jahr 2025 wurde eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe installiert, sodass für die Beheizung des Hauses kein

Gas mehr benötigt wird. Ergänzt wird das energetische Konzept durch eine Photovoltaikanlage, mit der eigener Strom erzeugt und unmittelbar im Haushalt genutzt werden kann. Insbesondere in Kombination mit der elektrisch betriebenen Wärmepumpe bietet die PV-Anlage attraktive Voraussetzungen, um einen Teil des Energiebedarfs durch selbst erzeugten Strom abzudecken. In Verbindung mit der Energieeffizienzklasse B bietet die Immobilie damit eine überzeugende Kombination aus großzügigem Wohnkomfort, moderner Gebäudetechnik und guter energetischer Qualität. Die durchschnittlichen monatlichen Kosten für Strom und Wasser belaufen sich derzeit auf lediglich ca. 105 €.

Die Immobilie verfügt zudem über isolierverglaste Kunststofffenster und eine komfortable Rollladenausstattung. Im Erdgeschoss sind die Rollläden elektrisch betrieben und zentral steuerbar, während die Rollläden im Obergeschoss manuell bedient werden. Für die Internetversorgung wird derzeit ein VERnetz-60.000-Anschluss genutzt. Technisch ist nach vorliegenden Angaben eine Bandbreite von bis zu 100 Mbit/s im Download und 40 Mbit/s im Upload möglich. Der Fernsehempfang erfolgt über Satellit.

Dieses Haus vereint viel Platz, eine familienfreundliche Raumaufteilung, einen großzügigen und geschützten Garten sowie eine moderne und zukunftsorientierte Energietechnik zu einem attraktiven Gesamtpaket. Die 2025 installierte Luft-Wasser-Wärmepumpe, die vorhandene Photovoltaikanlage, die Energieeffizienzklasse B und die außergewöhnlich großzügigen Platzverhältnisse machen die Immobilie besonders interessant für Familien, die komfortables und zugleich energieeffizientes Wohnen in ruhiger Umgebung suchen.

CODE DU BIEN: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

Détails des commodités

- Gepflegtes Einfamilienhaus, Baujahr 2005
- Ca. 200 m² Wohnfläche
- Ca. 67 m² zusätzliche Nutzfläche
- Großzügiges Grundstück mit ca. 1.440 m²
- insgesamt 8 Zimmer
- Großzügige und familienfreundliche Raumaufteilung
- Massive Bauweise
- Außenmauerwerk aus Poroton-Ziegeln mit Mineralwolldämmung und rot-brauner Verblendfassade
- Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich
- Gedämmte Dachkonstruktion mit Mineralwolle
- Pfettendach mit roter Ziegeleindeckung
- Isolierverglaste Kunststofffenster
- Bodentiefeisterelemente in den Wohnbereichen
- Elektrisch und zentral gesteuerte Rollläden im Erdgeschoss
- Manuell bedienbare Rollläden im Obergeschoss
- Holztreppe zwischen den Geschossen
- Zwei Vollbäder mit Badewanne und Dusche
- Separates Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum
- Zusätzlicher Dachboden mit großzügiger Stellfläche
- Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe aus 2025
- PV-Anlage aus 2025
- Kein Gasverbrauch für die Beheizung aufgrund der Wärmepumpe
- Energieeffizienzklasse B
- Durchschnittliche monatliche Kosten für Strom und Wasser von ca. 105 €
- Internetanschluss über VERnetzt 60.000
- Technisch nach vorliegenden Angaben bis zu 100 Mbit/s Download und 40 Mbit/s Upload möglich
- TV-Empfang über Satellit
- Großzügiger, kaum einsehbarer Garten
- Vollständig eingefriedetes Grundstück
- Sonnige Terrasse mit direktem Zugang aus dem Wohnbereich
- Massives Nebengebäude
- Doppelgarage im Nebengebäude
- Separates WC im Nebengebäude
- Heizungs-/Technikraum

- **Zusätzlicher Dachboden im Nebengebäude als Lagerfläche**
- **Gemauerter Carport direkt am Wohnhaus**
- **Sechs zusätzliche Außenstellplätze**
- **Gepflasterte Verkehrs- und Stellflächen**
- **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Homeoffice und Mehrgenerationenwohnen**
- **Klimaanlage vorhanden**
- **Betrieb der Klimaanlage über den Strom der hauseigenen Photovoltaikanlage**

CODE DU BIEN: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in Intschede, einem idyllischen Ortsteil der Gemeinde Blender in der Samtgemeinde Thedinghausen im Landkreis Verden. Die ländlich geprägte Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige Wohnlage, weitläufige Felder, Wiesen sowie die unmittelbare Nähe zur Weser aus und bietet ein naturnahes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert. Intschede gehört zu den ältesten Ortschaften der Region und verbindet dörflichen Charme mit einer guten infrastrukturellen Anbindung.

Trotz der ruhigen Lage sind die Dinge des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, eine Grundschule sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich im nahegelegenen Blender und insbesondere in Thedinghausen sowie in der Kreisstadt Verden. Eine Busverbindung sorgt für eine Anbindung an die umliegenden Orte und die Stadt Verden.

Die Kreisstadt Verden (Aller) ist in rund 10 Fahrminuten erreichbar und bietet ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, weiterführenden Schulen, medizinischer Versorgung, Gastronomie sowie einen Bahnhof mit regelmäßigen Zugverbindungen in Richtung Bremen und Hannover. Auch die Städte Achim und Bremen sind über die gut ausgebauten Verkehrswege bequem zu erreichen, sodass sich die Lage hervorragend für Berufspendler eignet.

Naturliebhaber und Freizeitsportler profitieren von der unmittelbaren Nähe zur Weser, zahlreichen Rad- und Wanderwegen sowie dem beliebten Blender See, einem Naturschutzgebiet mit Badestelle, das insbesondere in den Sommermonaten ein attraktives Naherholungsziel darstellt. Die reizvolle Landschaft der Mittelweserregion bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Radtouren und vielfältige Freizeitaktivitäten im Grünen.

CODE DU BIEN: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

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

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

www.von-poll.com