

Langwedel / Cluvenhagen

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

CODE DU BIEN: 26346042

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.182 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26346042 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen**

- 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: 26346042 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26346042
Surface habitable	ca. 145 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1976
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	449.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 170 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26346042 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen

## Informations énergétiques

Chauffage	<b>Huile</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>12.05.2036</b>	Consommation d'énergie	<b>248.60 kWh/m²a</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Classement énergétique	<b>G</b>
		Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1976</b>

CODE DU BIEN: 26346042 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346042 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346042 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346042 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346042 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346042 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346042 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346042 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen

## La propriété



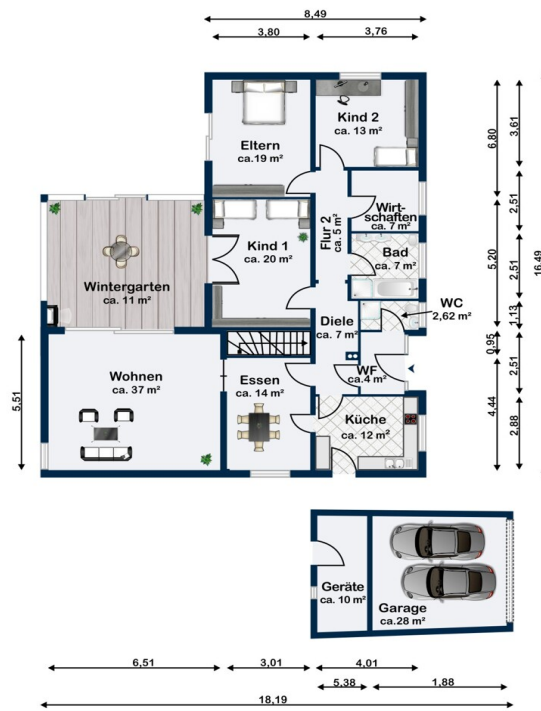
CODE DU BIEN: 26346042 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen

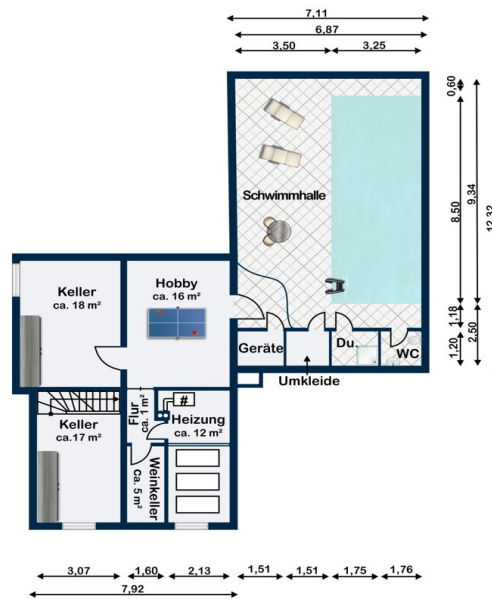
## La propriété



CODE DU BIEN: 26346042 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen

# 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: 26346042 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen**

## Une première impression

Dieser großzügige Walmdach-Bungalow befindet sich in ruhiger Wohnlage auf einem ca. 1.182 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt durch seine besondere Architektur, den barrierearmen Charakter sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie verfügt über ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet zusätzlich einen voll beheizten Keller mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Platzangebot durch eine Doppelgarage mit ca. 38 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus stehen drei Schlafbeziehungsweise Kinderzimmer mit ca. 20 m<sup>2</sup>, 19 m<sup>2</sup> sowie 13 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Büro mit ca. 7 m<sup>2</sup> sowie ein Vollbad mit Dusche, Badewanne und zwei Waschtischen mit ebenfalls ca. 7 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>, 18 m<sup>2</sup> sowie 16 m<sup>2</sup>. 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.

**CODE DU BIEN: 26346042 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen**

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 26346042 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26346042 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen**

## **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 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: 26346042 - 27299 Langwedel / Cluvenhagen**

## 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)**