

Langwedel

## Effizienzhaus 40 Plus – Hochwertig, energieeffizient, bereit für Ihre Familie!

????????? ??????????: 25346073



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

????? ????????: 530.000 EUR • ??????????: ca. 171,6 m<sup>2</sup> • ????????: 5 • ??????? ????: 516 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25346073 - 27299 Langwedel

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ????? ????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????: 25346073 - 27299 Langwedel

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25346073
???????????	ca. 171,6 m <sup>2</sup>
????? ????????	???????????????
	??????
???????????	5
?????????? ???	3
???????????	
???????????	3
???? ??????????????	2016
????? ??????????????	2 x ????????????
	????? ??????????????,
	1 x ???????

????? ????????	530.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	?????????, WC ???????????, ?, ?????, ???????????????, ???????

???????? ?????: 25346073 - 27299 Langwedel

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????
???????????	???????????
???? ?????	???????????
???????????	18.04.2026
???????????????	
?????? ???	
???? ?????	?????????????

?????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	29.00 kWh/m²a
???????????	
???????????	A+
???????????	
???? ?????	2016
???????????	
???????????	
???????????	

???????? ?????: 25346073 - 27299 Langwedel

?? ??????



???????? ?????: 25346073 - 27299 Langwedel

?? ??????



???????? ?????: 25346073 - 27299 Langwedel

?? ???????



???????? ?????: 25346073 - 27299 Langwedel

?? ??????



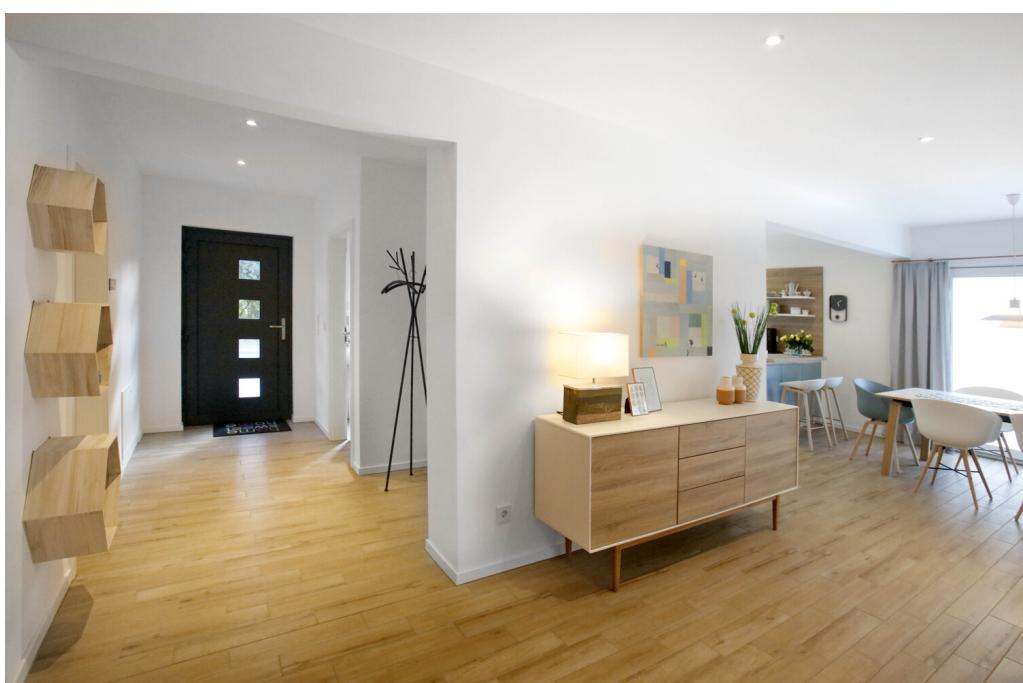
???????? ?????: 25346073 - 27299 Langwedel

?? ??????



???????? ?????: 25346073 - 27299 Langwedel

?? ???????



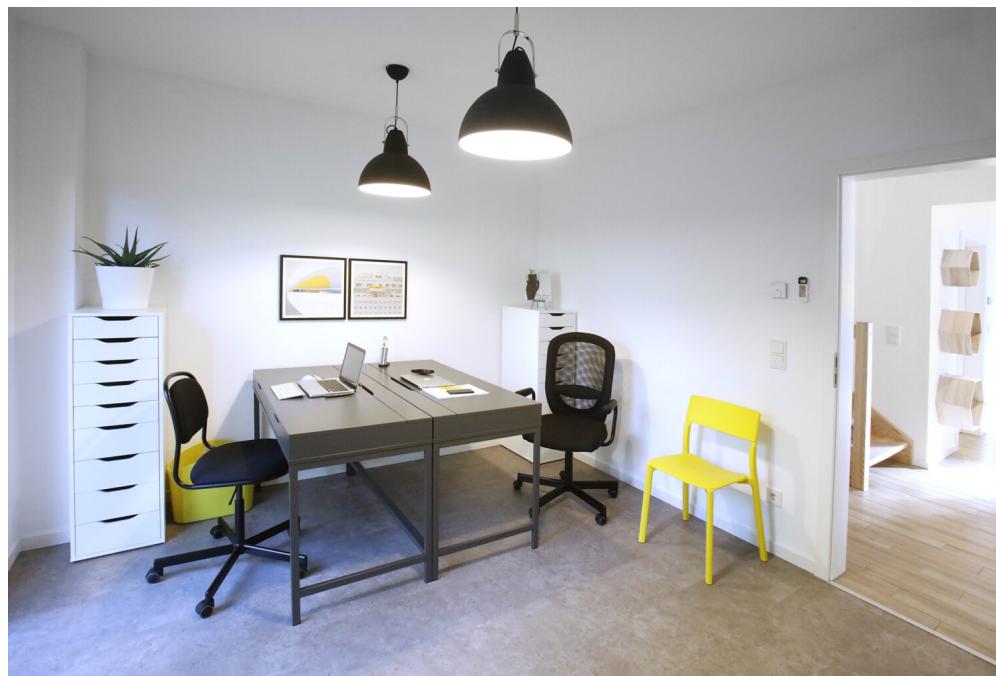
???????? ?????: 25346073 - 27299 Langwedel

?? ??????



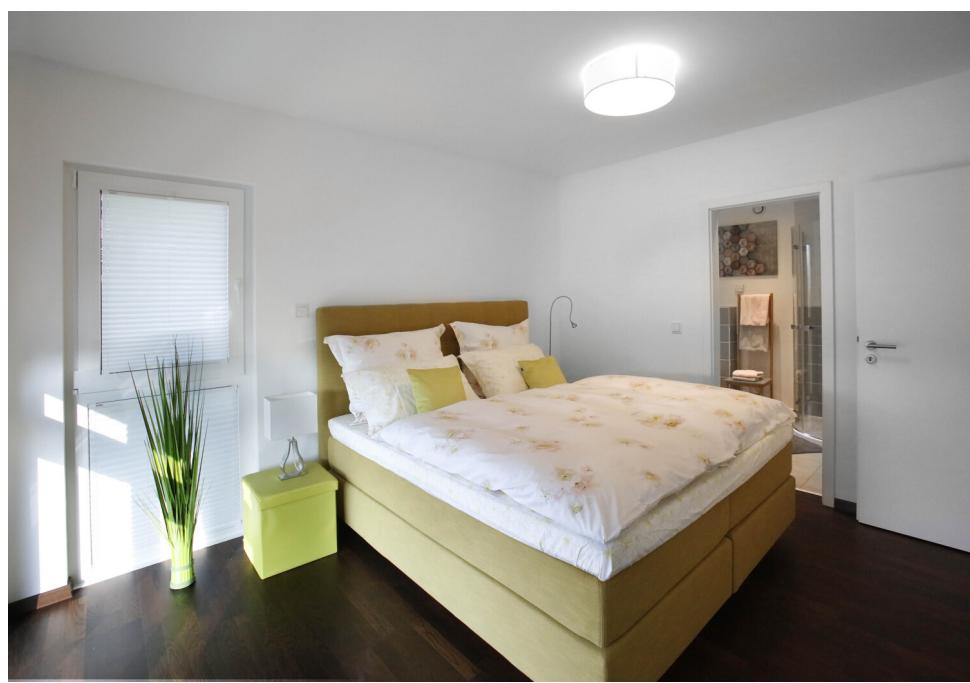
???????? ?????: 25346073 - 27299 Langwedel

?? ??????



???????? ?????: 25346073 - 27299 Langwedel

?? ??????



???????? ?????: 25346073 - 27299 Langwedel

?? ??????



???????? ?????: 25346073 - 27299 Langwedel

## ??? ????? ????????

Dieses hochwertige Einfamilienhaus vereint zeitgemäßes Wohnen mit moderner Technik und einem durchdachten Raumkonzept. Erbaut im Jahr 2016 und in einem neuwertigen Zustand präsentiert sich die Immobilie als attraktives Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Komfort, Energieeffizienz und Qualität legen.

Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> bietet das Haus viel Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Die Grundstücksfläche von ca. 516 m<sup>2</sup> schafft einen angenehmen Außenbereich, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Das Haus verfügt über insgesamt drei Schlafzimmer, ideal für Familien oder für die Einrichtung eines Arbeits- oder Gästebimmers. Drei moderne Badezimmer sorgen für hohen Wohnkomfort und Flexibilität im Alltag – zwei davon als vollausgestattete Bäder mit ebenerdiger Dusche und zeitgemäßer Sanitärausstattung, das dritte als Gästebad gestaltet.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Hier sorgt ein bisher unbenutzter Kamin für ein behagliches Ambiente. Die hochwertige, voll ausgestattete Küche mit modernen Markengeräten ist sowohl funktional als auch optisch ansprechend und lässt keine Wünsche offen.

Die gesamte Immobilie ist mit einer energieeffizienten Fußbodenheizung ausgestattet, die komfortabel über eine Erdwärmepumpe geregelt wird.

Darüber hinaus sorgt eine Photovoltaikanlage mit 12 kWp Leistung und einem 10 kWh Speicher für eine nachhaltige Energieversorgung.

Zur Immobilie gehört eine großzügige Garage, welche ausreichend Platz für ein Fahrzeug sowie Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte bietet. Zwei weitere Außenstellplätze ergänzen das Angebot und bieten zusätzliche Parkmöglichkeiten für Besucher oder weitere Fahrzeuge.

Dank des neuwertigen Gesamtzustandes und der hochwertigen Ausstattung ist ein sofortiger Einzug möglich, ohne dass größere Renovierungsmaßnahmen erforderlich wären.

Die gehobene Ausstattungsqualität überzeugt durch durchdachte Details, langlebige



VON POLL  
REAL ESTATE

Materialien und modernes Design.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses außergewöhnliche Angebot persönlich kennenzulernen. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich bei einem Besuch von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

???????? ?????: 25346073 - 27299 Langwedel

## ????????????? ??? ??????

- Hochwertig ausgestattete Küche
- Fußbodenheizung
- Erdwärmepumpe
- Photovoltaik mit 12 kWp und 10 kWh Speicher
- Wallbox
- SAT-Antenne
- WLAN im gesamten Haus
- Kamin im Schornstein, nie benutzt
- Große Garage, sowie zusätzlich 2 Außenstellplätze

???????? ?????: 25346073 - 27299 Langwedel

??? ??? ??? ??????????

Die Ortschaft Langwedel liegt zwischen Bremen und Verden, südlich von Bremen. Sie verfügt über eine gut ausgebauten öffentlichen Infrastruktur und Grundversorgung. Es gibt Kindergärten und Grundschulen sowie eine Oberschule. Einkaufsmärkte sind schnell zu erreichen.

Auch die Verkehrsinfrastruktur ist gut: Der Bahnhof Langwedel liegt an der Strecke Hannover–Bremen.

Die Autobahnen A27 und A 1 sind schnell zu erreichen.

???????? ?????: 25346073 - 27299 Langwedel

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.4.2026.

Endenergiebedarf beträgt 29.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25346073 - 27299 Langwedel

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Thomas Maruhn

---

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)

Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0

E-Mail: verden@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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