

Langwedel

Egyedi, különálló ház kiváló minőségű
felszereltséggel, geotermikus
futással/légszurovel, magánúton!

VP azonosító: 25346076

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Secret Sale

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 975.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 265 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 788 m²

VP azonosító: 25346076 - 27299 Langwedel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25346076 - 27299 Langwedel

Áttekintés

VP azonosító	25346076	Vételár	975.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 265 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Szobák	6	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	4	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló
Fürdoszobák	2		
Építés éve	2012		
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 25346076 - 27299 Langwedel

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Geotermia	Teljes energiaigény	21.66 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	01.11.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Geotermikus	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2012

VP azonosító: 25346076 - 27299 Langwedel

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Secret Sale

www.von-poll.com

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.



**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25346076 - 27299 Langwedel

Az ingatlan



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25346076 - 27299 Langwedel

Az első benyomás

Egyedi családi ház kiváló minőségű extrákkal, geotermikus futással, hővisszanyerős légszűrő rendszerrel és fotovoltaikus rendszerrel, kiváló helyen
Ez a jól karbantartott, 2012-ben épült családi ház kivételes lakhatási kényelmet kínál Önnek és családjának, körülbelül 265 m² lakóterületen (a jelenlegi lakóterület-számítások szerint; a teljes terület a légterekkel együtt kb. 335 m²), és egy körülbelül 788 m²-es telken található, egy keresett lakóövezetben, egy csendes magánúton. A jól megtervezett alaprajz hat tágas szobát, valamint egy kész tetőteret foglal magában, amely sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál – például pihenőhelyként, hobbiszobaként vagy dolgozószobaként. A fő hálószoba a gardróbszobával, amelyet a Blender Raum und Designja szakszerűen telepített, különösen érdekes, és bőséges tárolóhelyet és a ruhatár áttekinthető áttekintését kínálja. A Roepke (Raum und Design, Blender) által tervezett nyitott és modern konyha kiváló minőségű anyagokkal és letisztult vonalakkal nyugodt le. Zökkenőmentesen integrálódik a nappaliba és az étkezőbe, és a kályhacsatlakozással (kéménycsatlakozás is lehetséges) együtt alkotja a ház szívet. A világos nappaliból ki lehet jutni a tikkfából készült fedett teraszra – ideális a szabadterei társasági élethez. Egy tágas, szintén kiváló minőségű tikkfából készült veranda is rendelkezésre áll. A házban két teljesen felszerelt fürdőszoba található, amelyek közül az egyik nagyméretű, és jelenleg wellness-részleggé alakításra készül. A szauna kialakításához szükséges infrastruktúra már rendelkezésre áll – beleértve egy kis szaunaablakot és egy vízcsatlakozást. Egy stílusos Alessi vendég-WC teszi teljessé a lakóterületet. Az olyan részletek, mint a padlófűtés (Alpha-Innotec geotermikus hőszivattyú hat futókörökkel), a hővisszanyerős légcserélő és szűrőrendszer, valamint a kiváló minőségű Schüco fotovoltaikus rendszer 7,1 kW csúcsteljesítménnyel, maximális kényelmet biztosítanak. A teljes otthonautomatizálási rendszert a modern és energiatakarékos életvitelhez tervezték. A Schüco háromrétegű üvegezésű és betörésgátlós műanyag ablakai, az

elektromos és központilag vezérelt alumínium redonyök, valamint a Sonnenschutztechnik Frank Langwedel kiegészítő ablakredonyei védelmet, kényelmet és biztonságot nyújtanak. Minden lakótér kiváló minőségű professzionális vinil padlóburkolattal van ellátva, amelyet közvetlenül a gyártó szállít, és a Roepke Einrichtungen, Blender szerel fel.

VP azonosító: 25346076 - 27299 Langwedel

Részletes felszereltség

- Privatstraße
- Baujahr 2012
- 335 m² Wohnfläche - 265 m² Wohnfläche nach Wohnflächenberechnung ohne Lufträume
- 6 Zimmer + 1 Dachboden-Zimmer + 1 begehbarem Kleiderschrank
- Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, Installation von der Firma Raum und Design, Blender
- 2 Badezimmer, davon eine überdimensionierte ausbaufähige Wellnessoase mit Sauna-Vorbereitung mit kleinem Saunafenster und Wasserfallduschvorbereitung
- Kamin/ Ofenvorbereitung im Wohnzimmer
- Wäscheabwurf vom Badezimmer OG in den HWR
- Alessi - Gäste-WC
- Alpha-Innotec Erdwärmepumpe mit 6 Heizkreisen
- Luftaustausch-und Luftfilter-System mit Wärmerückgewinnung
- Schüco Photovoltaikanlage mit 7,1 KW Peak (deutsche Schüco-Anlage)
- Fußbodenheizung komplett
- Aluminium-Rollläden komplett, elektrisch und zentral steuerbar
- Fensterläden von Sonnenschutztechnik Frank Langwedel
- Schüco Kunststoff-Fenster, extra geformt und hergestellt im Werk für dieses - mit Dreifachverglasung und Einbruchsicherung
- Hochwertiger Profi-Vinyl-Boden auf allen Ebenen - direkt vom Hersteller und von Roepke Einrichtungen, Blender verarbeitet
- Starkstrom Anschluss in der Garage
- Große Garage für 2 Fahrzeuge
- Von "Raum und Design - Roepke"-Küche, Blender
- Von "Raum und Design - Roepke"-Einbauschränke im Haus
- Von "Raum und Design - Roepke"-Türen und Tüorzagen

- Überdachte Terrasse Teakholz
- Überdachte Veranda Teakholz
- Gartenhaus
- Garage
- 4 Stellplätze

VP azonosító: 25346076 - 27299 Langwedel

Minden a helyszínről

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.

VP azonosító: 25346076 - 27299 Langwedel

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 21.66 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

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.

VP azonosító: 25346076 - 27299 Langwedel

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Thomas Maruhn

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)

Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0

E-Mail: verden@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com