

Westerwalsede

# Energieeffizienter Bungalow in ruhiger Lage zwischen Rotenburg und Verden

CODICE OGGETTO: 24346004



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

PREZZO D'ACQUISTO: 475.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 229 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.083 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24346004 - 27386 Westerwalsede

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24346004 - 27386 Westerwalsede

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24346004                             |
| Superficie netta    | ca. 229 m²                           |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo                       |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 2019                                 |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 475.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                |
| Superficie lorda       | ca. 280 m²                                                                |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio                                               |

CODICE OGGETTO: 24346004 - 27386 Westerwalsede

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | GAS           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 09.07.2030    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica       | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico              | 62.40 kWh/m²a       |
| Classe di efficienza energetica | B                   |

CODICE OGGETTO: 24346004 - 27386 Westerwalsede

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24346004 - 27386 Westerwalsede

## La proprietà



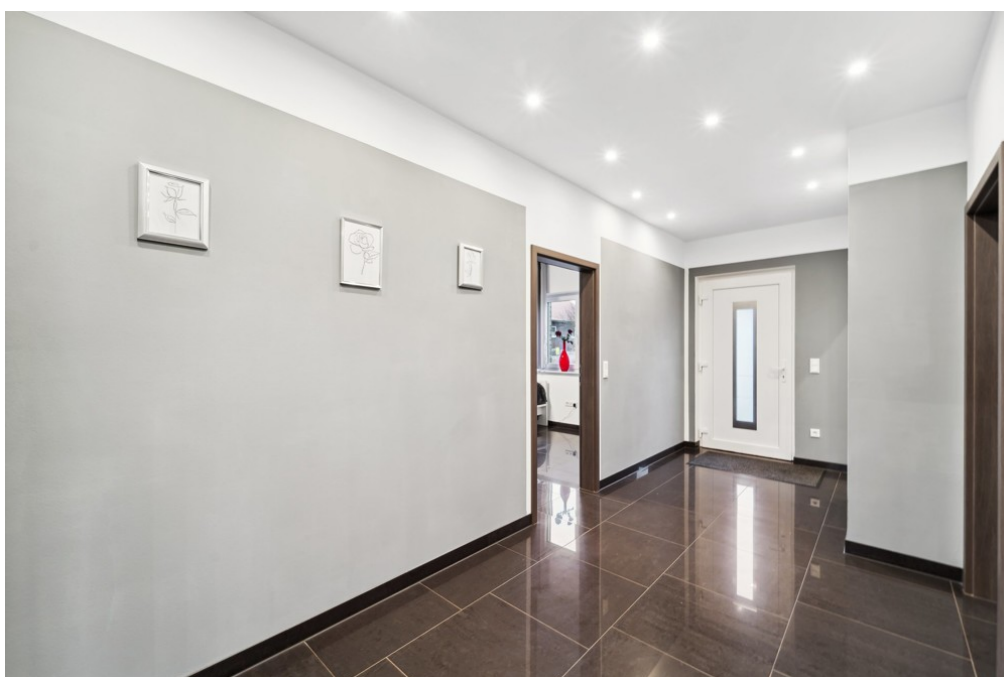
CODICE OGGETTO: 24346004 - 27386 Westerwalsede

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24346004 - 27386 Westerwalsede

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24346004 - 27386 Westerwalsede

## La proprietà



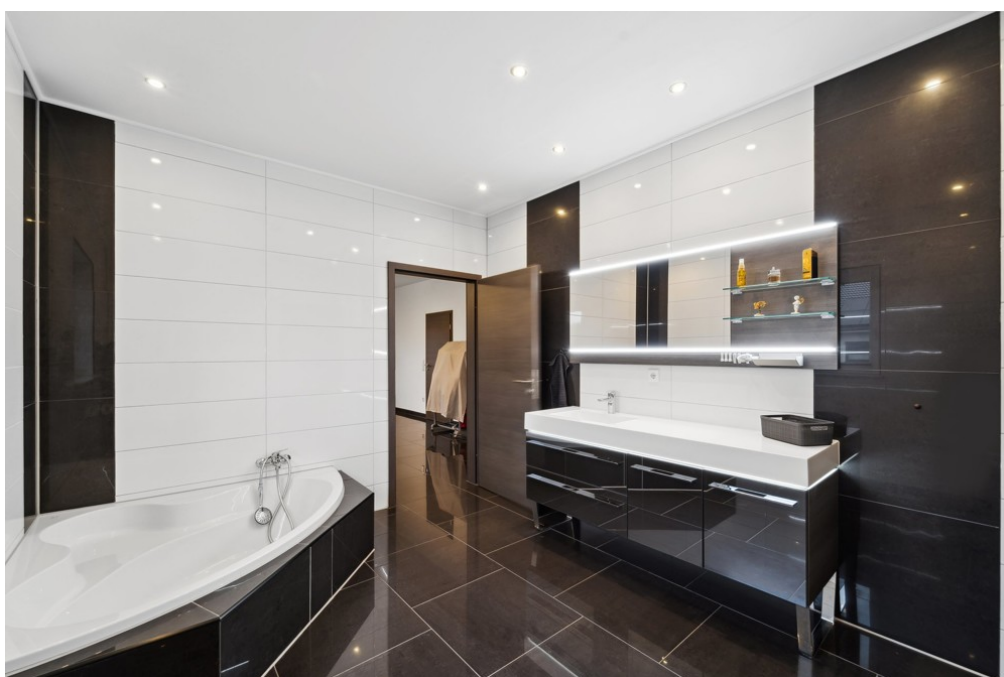
CODICE OGGETTO: 24346004 - 27386 Westerwalsede

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24346004 - 27386 Westerwalsede

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24346004 - 27386 Westerwalsede

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24346004 - 27386 Westerwalsede

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24346004 - 27386 Westerwalsede

## La proprietà



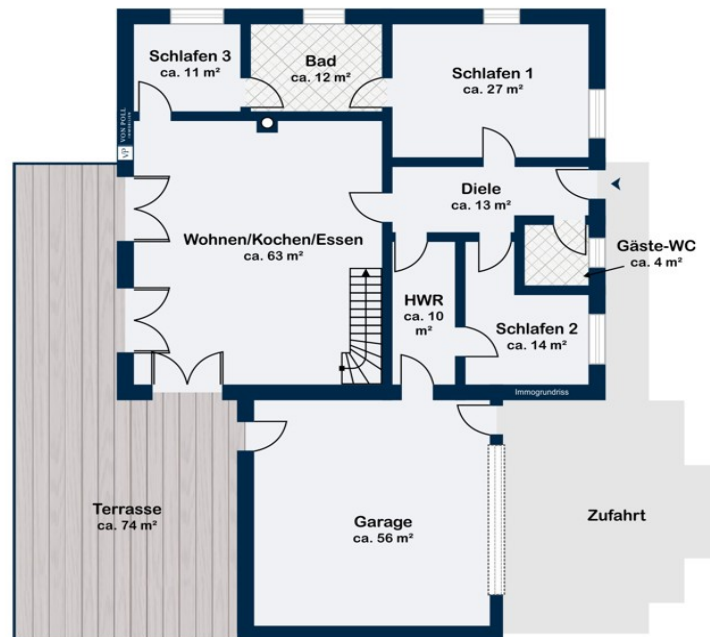
CODICE OGGETTO: 24346004 - 27386 Westerwalsede

## La proprietà

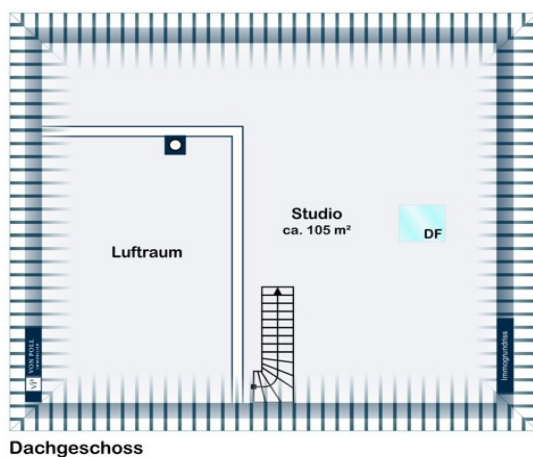


CODICE OGGETTO: 24346004 - 27386 Westerwalsede

# Planimetrie



Erdgeschoss



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24346004 - 27386 Westerwalsede**

## Una prima impressione

Inmitten einer modernen Wohnlandschaft erhebt sich dieses im Jahr 2019, auf 1.083 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche errichtete Haus, als Inbegriff zeitgemäßer Architektur und durchdachter Bauausführung (Fertigstellung 2020). Mit einer harmonischen Mischung aus Eleganz und Funktionalität präsentiert es sich als eine Wohlfühloase, die höchsten Wohnkomfort verspricht. Das Herzstück des 229 m<sup>2</sup> großen Hauses bildet ein großzügiger Grundriss mit insgesamt 5 Zimmern. Ein modern gestaltetes Hauptbad sowie ein Gäste-WC mit Dusche vervollständigen die Räumlichkeiten und bieten eine durchdachte Raumaufteilung. Der Ausgang zur großzügigen Galerie befindet sich im lichtdurchfluteten Wohnzimmer. Die Architektur beeindruckt nicht nur durch ihre äußere Erscheinung, sondern auch durch hochwertige Baumaterialien. Großformatige Fliesen zieren den Boden in allen Räumen des Erdgeschosses, während der Boden der Galerie aus Laminat beschaffen ist. Das äußere Mauerwerk aus Klinker verleiht dem Haus eine robuste äußere Hülle, während im Inneren verputzter Kalksandstein verwendet wurde. Das Walmdach mit glasierten Dachpfannen verleiht dem Gebäude einen ästhetischen Charme. Die Energieeffizienzklasse B unterstreicht den modernen Ansatz des Hauses. Eine umfangreiche Dämmung, dreifache Wärmeschutzverglasung und eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2019 sorgen für ein angenehmes Raumklima und effiziente Energieausnutzung. Die Fußbodenheizung garantiert Wärme im gesamten Haus. Der vorhandene Schornstein bietet die Möglichkeit einen Kamin als alternative Heizquelle zu nutzen. Die großzügige Terrasse mit beschichteten Terrassenplatten bietet die Möglichkeit, das Leben im Freien zu genießen und schafft eine nahtlose Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Des Weiteren verfügt die Immobilie über eine Kleinkläranlage. Besondere Details wie die Vorrichtung für eine Wallbox, das solarbetriebene Velux-Fenster in der Galerie, eine Doppelgarage (8x8 m), drei Stellplätze vor dem Haus und nicht zuletzt eine offene Küche verdeutlichen die durchdachte Planung und technologische Raffinesse dieses Hauses. Insgesamt repräsentiert diese Immobilie eine gelungene Symbiose aus modernem Design, energieeffizienten Technologien und hochwertigen Materialien. Es bietet nicht nur eine ästhetisch ansprechende Umgebung, sondern auch eine durchdachte Wohnkonzeption, die den Bedürfnissen modernen Wohnens entspricht. Das Haus lädt seine Bewohner ein, in einer angenehmen Atmosphäre zu leben und alle Annehmlichkeiten eines zeitgemäßen Zuhauses zu genießen.

**CODICE OGGETTO: 24346004 - 27386 Westerwalsede**

## Dettagli dei servizi

- Energieeffizienzklasse B
- Gästebad mit Dusche
- offene Küche
- 229 m² Wohnfläche
- 1.083 m² Grundstück
- Galerie
- Dreifachverglasung
- Doppelgarage
- 3 Außenstellplätze
- hochwertige Ausstattung
- Kleinkläranlage
- Wallbox-Vorrichtung
- Solarthermie

**CODICE OGGETTO: 24346004 - 27386 Westerwalsede**

## Tutto sulla posizione

Westerwalsede liegt idyllisch eingebettet in die reizvolle Landschaft des Landkreises Rotenburg (Wümme) und ist ein Ortsteil der Samtgemeinde Bothel. Mit etwa 750 Einwohnern strahlt die Gemeinde eine angenehme Ruhe und ländliche Atmosphäre aus. Geografische Nähe: Die Gemeinde Westerwalsede zeichnet sich durch ihre strategisch günstige Lage aus. In unmittelbarer Nähe liegt die Stadt Rotenburg (Wümme), die mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten eine wichtige Anlaufstelle für die Bewohner darstellt. Die Nähe zu Verden (Aller) ermöglicht ebenso eine gute Erreichbarkeit von weiteren Annehmlichkeiten und öffnet Türen zu Veranstaltungen und kulturellen Angeboten. Verkehrsanbindung: Westerwalsede profitiert von einer verkehrsgünstigen Anbindung an die Städte Bremen, Hamburg und Hannover. Die Autobahnen A1 und A27 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit und machen die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnort für Pendler. Die Nähe zu diesen Metropolen bietet den Bewohnern zahlreiche Möglichkeiten für berufliche Aktivitäten und kulturelle Unternehmungen. Infrastruktur: Die Infrastruktur von Westerwalsede ist geprägt von einem ausgeprägten Gemeinschaftsgefühl. Hier findet man neben kleinen Geschäften und Handwerksbetrieben auch eine gut vernetzte Dorfgemeinschaft. Die örtliche Grundschule in Kirchwalsede eine gute Bildungsbasis für die jüngsten Einwohner. Eine Berufsschule befindet sich ca. 12 Minuten von der Immobilie entfernt. Die landschaftliche Schönheit lädt zu Spaziergängen und Erkundungen ein, während lokale Veranstaltungen das soziale Leben beleben. Ländliche Beschaffenheit: Westerwalsede besticht durch seine ländliche Prägung und die reizvolle Natur, die die Region umgibt. Die umliegenden Wiesen und Felder spiegeln die landwirtschaftliche Tradition wider. Hier kann man die Stille der Natur genießen und findet Erholung fernab vom Trubel der Großstädte. Die dörfliche Atmosphäre schafft ein angenehmes Wohngefühl für all diejenigen, die das Landleben zu schätzen wissen. Gerade an Feiertagen organisieren die Anwohner gerne Veranstaltungen und stärken so das Gemeinschaftsgefühl. Der Bullensee, welcher zwischen Rotenburg und Kirchwalsede liegt, bietet als offizieller Badensee, vorallem im Sommer, eine ideale Abkühlung. Gerade deswegen ist Westerwalsede ein beliebtes Ziel für Kurztrips, weswegen sich viele Ferienwohnungen in der Gemeinde finden. Insgesamt präsentiert sich Westerwalsede als charmante Gemeinde mit einer ausgewogenen Mischung aus ländlicher Idylle und guter Anbindung an die umliegenden Städte. Der Ort bietet somit eine attraktive Wohn- und Lebensqualität für Menschen, die das Beste aus beiden Welten suchen.

**CODICE OGGETTO: 24346004 - 27386 Westerwalsede**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.7.2030. Endenergiebedarf beträgt 62.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

**CODICE OGGETTO: 24346004 - 27386 Westerwalsede**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thomas Maruhn & Heinz Stoffels

---

Ostertorstraße 4 + 6 Verden

**E-Mail:** [verden@von-poll.com](mailto:verden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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