

Langwedel

# Efficiency House 40 Plus: alta qualità, efficienza energetica, pronta per la tua famiglia!

Codice oggetto: 25346073



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 171,6 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 516 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25346073 - 27299 Langwedel**

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

**Codice oggetto: 25346073 - 27299 Langwedel**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25346073
Superficie netta	ca. 171,6 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	2016
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	490.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25346073 - 27299 Langwedel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Geotermia	Consumo energetico	29.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	18.04.2026	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Calore geotermico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

Codice oggetto: 25346073 - 27299 Langwedel

## La proprietà



Codice oggetto: 25346073 - 27299 Langwedel

## La proprietà



Codice oggetto: 25346073 - 27299 Langwedel

## La proprietà



Codice oggetto: 25346073 - 27299 Langwedel

## La proprietà



Codice oggetto: 25346073 - 27299 Langwedel

## La proprietà



Codice oggetto: 25346073 - 27299 Langwedel

## La proprietà



Codice oggetto: 25346073 - 27299 Langwedel

## La proprietà



Codice oggetto: 25346073 - 27299 Langwedel

## La proprietà



Codice oggetto: 25346073 - 27299 Langwedel

## La proprietà



Codice oggetto: 25346073 - 27299 Langwedel

## La proprietà



**Codice oggetto: 25346073 - 27299 Langwedel**

## Una prima impressione

Questa casa indipendente di alta qualità combina uno stile di vita contemporaneo con tecnologie moderne e una planimetria ben studiata. Costruita nel 2016 e in perfette condizioni, la proprietà si presenta come una casa attraente per acquirenti esigenti che apprezzano il comfort, l'efficienza energetica e la qualità. Con una generosa superficie abitabile di circa 170 m<sup>2</sup>, la casa offre ampio spazio per soddisfare le esigenze abitative individuali. Il terreno di circa 516 m<sup>2</sup> crea un piacevole spazio esterno con diverse possibilità di utilizzo. La casa dispone di un totale di tre camere da letto, ideali per famiglie o per allestire un ufficio o una camera per gli ospiti. Tre bagni moderni garantiscono un elevato livello di comfort e flessibilità nella vita quotidiana: due di essi sono completamente attrezzati con docce walk-in e sanitari moderni, mentre il terzo è stato progettato come bagno per gli ospiti. La zona giorno e pranzo open space costituisce il cuore della casa. Qui, un camino precedentemente inutilizzato crea un'atmosfera accogliente. La cucina di alta qualità, completamente attrezzata con moderni elettrodomestici di marca, è funzionale e accattivante, e soddisfa ogni desiderio. L'intera proprietà è dotata di riscaldamento a pavimento a basso consumo energetico, comodamente controllato da una pompa di calore geotermica. Un impianto fotovoltaico da 12 kWp con batteria da 10 kWh garantisce un approvvigionamento energetico sostenibile. La proprietà comprende un ampio garage con ampio spazio per un veicolo, nonché un deposito per biciclette o attrezzature da giardino. Due ulteriori posti auto esterni completano l'offerta, offrendo ulteriore spazio per visitatori o altri veicoli. Grazie alle sue perfette condizioni e alle finiture di alta qualità, la proprietà è pronta per essere abitata immediatamente senza la necessità di importanti lavori di ristrutturazione. L'eccellente qualità degli infissi e degli accessori è evidente nei dettagli curati, nei materiali durevoli e nel design moderno. Cogliete l'occasione per vivere in prima persona questa eccezionale proprietà. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita in qualsiasi momento. Venite a scoprire di persona i numerosi vantaggi di questa proprietà: non vediamo l'ora di rispondere alla vostra richiesta.

**Codice oggetto: 25346073 - 27299 Langwedel**

## **Dettagli dei servizi**

- **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**

**Codice oggetto: 25346073 - 27299 Langwedel**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Ortschaft Langwedel liegt zwischen Bremen und Verden, südlich von Bremen. Sie verfügt über eine gut ausgebaute öffentliche 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.**

**Codice oggetto: 25346073 - 27299 Langwedel**

## **Ulteriori informazioni**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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.

**Codice oggetto: 25346073 - 27299 Langwedel**

## **Partner di contatto**

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

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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