

Blender

# Platz für Generationen: Zwei Wohnhäuser mit Entwicklungspotenzial auf 1.125 m<sup>2</sup> in Blender

Codice oggetto: 26346008



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

PREZZO D'ACQUISTO: 275.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 172 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.125 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 26346008 - 27337 Blender

- 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: 26346008 - 27337 Blender

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26346008
Superficie netta	ca. 172 m²
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1961

Prezzo d'acquisto	275.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Superficie lorda	ca. 89 m²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26346008 - 27337 Blender

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	255.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	18.01.2036	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

Codice oggetto: 26346008 - 27337 Blender

## La proprietà





Codice oggetto: 26346008 - 27337 Blender

## La proprietà



Codice oggetto: 26346008 - 27337 Blender

## La proprietà





Codice oggetto: 26346008 - 27337 Blender

## La proprietà





Codice oggetto: 26346008 - 27337 Blender

## La proprietà



Codice oggetto: 26346008 - 27337 Blender

## La proprietà



Codice oggetto: 26346008 - 27337 Blender

## La proprietà





Codice oggetto: 26346008 - 27337 Blender

## La proprietà



Codice oggetto: 26346008 - 27337 Blender

## La proprietà





Codice oggetto: 26346008 - 27337 Blender

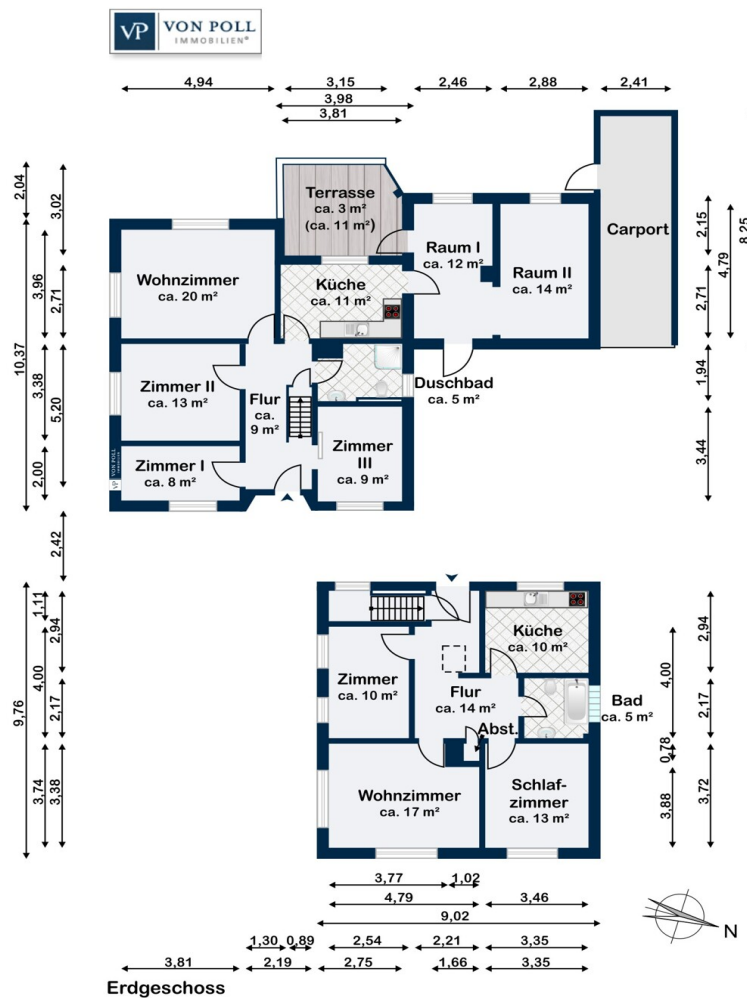
## La proprietà

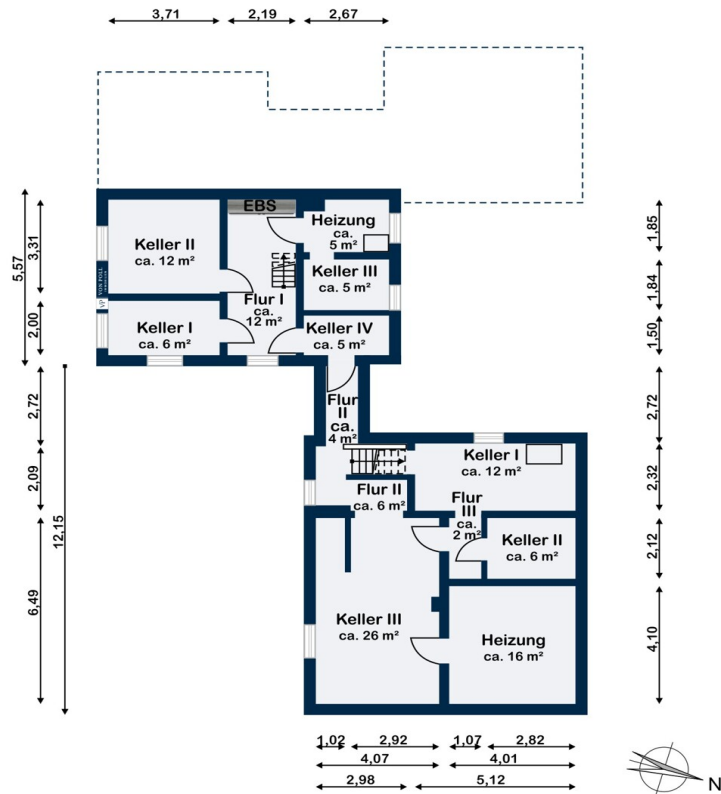




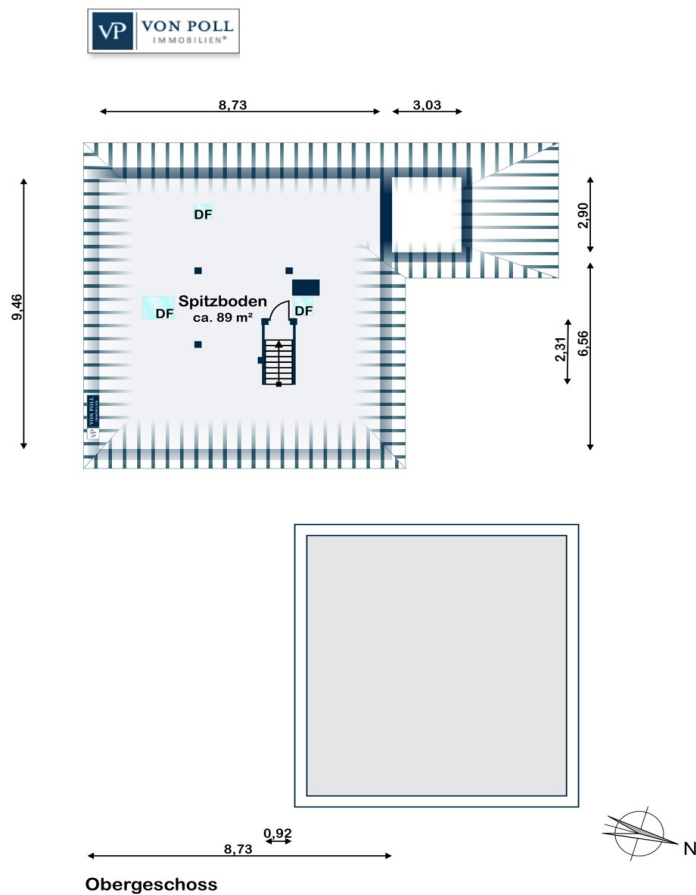
Codice oggetto: 26346008 - 27337 Blender

## Planimetrie





Kellergeschoss



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: 26346008 - 27337 Blender

## Una prima impressione

Auf einem großzügigen 1.125 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Blender befindet sich ein außergewöhnliches Immobilienensemble, erbaut im Jahr 1961, bestehend aus zwei eigenständigen Wohnhäusern auf einem gemeinsamen Flurstück, die jeweils zum Großteil unterkellert sind und über den Keller miteinander verbunden werden. Diese besondere Konstellation ermöglicht ein hohes Maß an Funktionalität bei gleichzeitig klarer Trennung der Wohneinheiten und eignet sich in idealer Weise für Mehrgenerationenwohnen, für Wohnen mit hoher Privatsphäre oder auch für Konzepte wie Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Beide Häuser befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bieten somit umfangreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung sowie ein attraktives Wertsteigerungspotenzial.

Das Haupthaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 103 m<sup>2</sup> und bietet eine klassische, gut nutzbare Raumaufteilung mit vier Zimmern, einem Badezimmer, einer Küche, zwei Nebenräumen, einer Terrasse sowie einem Zugang zum Spitzboden. Der Spitzboden ist derzeit nicht zu Wohnzwecken ausgebaut, stellt jedoch eine interessante Ausbaureserve dar. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen ca. 46 m<sup>2</sup> großen Keller, bestehend aus vier Kellerräumen sowie einem separaten Heizungsraum. Ein großzügiger Carport gehört ebenfalls zum Haupthaus und bietet komfortable Stellfläche für Fahrzeuge.

Das zweite Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup> und ist als eigenständige Wohneinheit voll nutzbar. Es umfasst drei Zimmer, ein Badezimmer, eine Küche sowie ebenfalls einen Zugang zum Spitzboden, der aktuell nicht ausgebaut ist, jedoch auch hier als Ausbaureserve dient. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Kellerbereich mit ca. 71 m<sup>2</sup>, der sich in drei Kellerräume sowie einen Heizungsraum gliedert.

Beide Immobilien sind mit Holzfenstern mit Doppelverglasung ausgestattet, die überwiegend aus dem Jahr 1989 stammen. Die Beheizung erfolgt getrennt und autark über jeweils eine eigene Gaszentralheizung; die Heizungsanlage des Haupthauses wurde 2015, die des zweiten Hauses 2016 installiert. Insgesamt handelt es sich um eine seltene Immobilie mit hohem Entwicklungspotenzial, die durch ihre Struktur, die Grundstücksgröße und die klare Trennung der Wohneinheiten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und insbesondere für Käufer mit langfristiger Perspektive äußerst interessant ist.

Codice oggetto: 26346008 - 27337 Blender

## Dettagli dei servizi

- Baujahr der Immobilien: 1961
  - Gesamtgrundstücksfläche: ca. 1.125 m<sup>2</sup>
  - Zwei eigenständige Wohnhäuser auf einem Flurstück
  - Beide Häuser größtenteils unterkellert und über den Keller miteinander verbunden
  - Geeignet für Mehrgenerationenwohnen oder getrennte Nutzung mit hoher Privatsphäre
- Haupthaus:
- Wohnfläche: ca. 103 m<sup>2</sup>
  - 4 Zimmer
  - Badezimmer
  - Küche
  - Zwei Nebenräume
  - Terrasse
  - Zugang zum Spitzboden (nicht ausgebaut, Ausbaureserve)
  - Kellerfläche: ca. 46 m<sup>2</sup>
  - 4 Kellerräume
  - Heizungsraum
  - Großer Carport
- Zweites Wohnhaus / Nebengebäude:
- Wohnfläche: ca. 69 m<sup>2</sup>
  - 3 Zimmer
  - Badezimmer
  - Küche
  - Zugang zum Spitzboden (nicht ausgebaut, Ausbaureserve)
  - Kellerfläche: ca. 71 m<sup>2</sup>
  - 3 Kellerräume
  - Heizungsraum
- Technik & Ausstattung:
- Holzfenster mit Doppelverglasung, überwiegend Baujahr 1989
  - Zwei separate Gaszentralheizungen
  - Haupthaus: Baujahr 2015
  - Zweites Haus: Baujahr 2016
  - Sanierungsbedürftiger Gesamtzustand mit hohem Entwicklungspotenzial

**Codice oggetto: 26346008 - 27337 Blender**

## Tutto sulla posizione

Blender ist eine ruhige Gemeinde in der Samtgemeinde Thedinghausen im Landkreis Verden in Niedersachsen. Die Lage zeichnet sich durch ihren dörflich geprägten Charakter, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft aus und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an die umliegenden Städte.

Die Samtgemeinde Thedinghausen verfügt über eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, medizinischer Versorgung sowie gastronomischen Angeboten, die in den umliegenden Ortschaften schnell erreichbar sind. Blender selbst ist besonders bei Familien und Ruhesuchenden beliebt, die naturnah wohnen und dennoch nicht auf eine gute Erreichbarkeit verzichten möchten.

Die verkehrstechnische Anbindung ist als gut zu bezeichnen: Über die nahegelegenen Bundes- und Landesstraßen bestehen schnelle Verbindungen nach Verden (Aller), Achim und Bremen, sodass auch Pendler von der Lage profitieren. Die Umgebung ist geprägt von Feldern, Wiesen und weitläufigen Landschaften und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in der Natur.

Insgesamt vereint Blender in der Samtgemeinde Thedinghausen ruhiges Wohnen im Grünen mit einer funktionalen Anbindung an das städtische Umfeld und stellt damit einen attraktiven Wohnstandort für unterschiedliche Lebenskonzepte dar.



Codice oggetto: 26346008 - 27337 Blender

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 255.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 26346008 - 27337 Blender

## 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)