

Riede

# Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit viel Platz und Potenzial in Riede!

*Número da propriedade: 26346017*



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

**PREÇO DE COMPRA: 379.000 EUR • ÁREA: ca. 135 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 800 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26346017 - 27339 Riede**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26346017 - 27339 Riede

## Numa vista geral

Número da propriedade	26346017	Preço de compra	379.000 EUR
Área	ca. 135 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	3	Área útil	ca. 41 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1980		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26346017 - 27339 Riede

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	224.12 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	19.04.2036	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1980

Número da propriedade: 26346017 - 27339 Riede

## O imóvel



Número da propriedade: 26346017 - 27339 Riede

## O imóvel



Número da propriedade: 26346017 - 27339 Riede

## O imóvel



Número da propriedade: 26346017 - 27339 Riede

## O imóvel



Número da propriedade: 26346017 - 27339 Riede

## O imóvel



Número da propriedade: 26346017 - 27339 Riede

## O imóvel



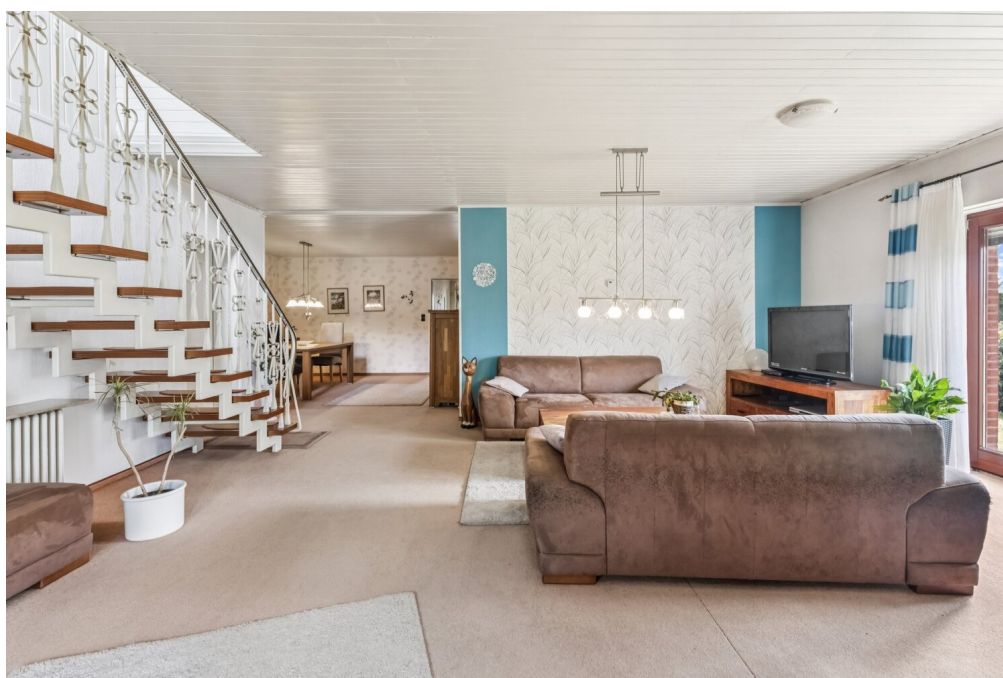
Número da propriedade: 26346017 - 27339 Riede

## O imóvel



Número da propriedade: 26346017 - 27339 Riede

## O imóvel



Número da propriedade: 26346017 - 27339 Riede

## O imóvel



Número da propriedade: 26346017 - 27339 Riede

## O imóvel



Número da propriedade: 26346017 - 27339 Riede

## O imóvel



Número da propriedade: 26346017 - 27339 Riede

## O imóvel



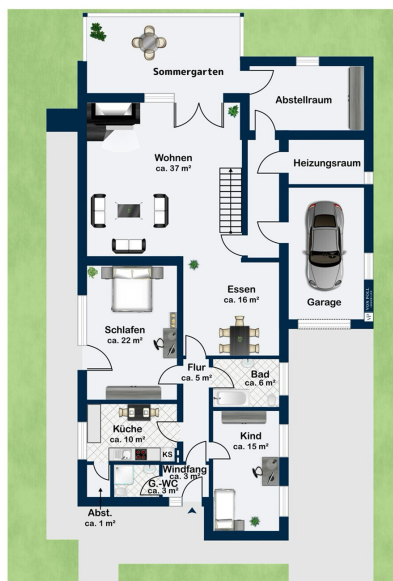
Número da propriedade: 26346017 - 27339 Riede

## O imóvel



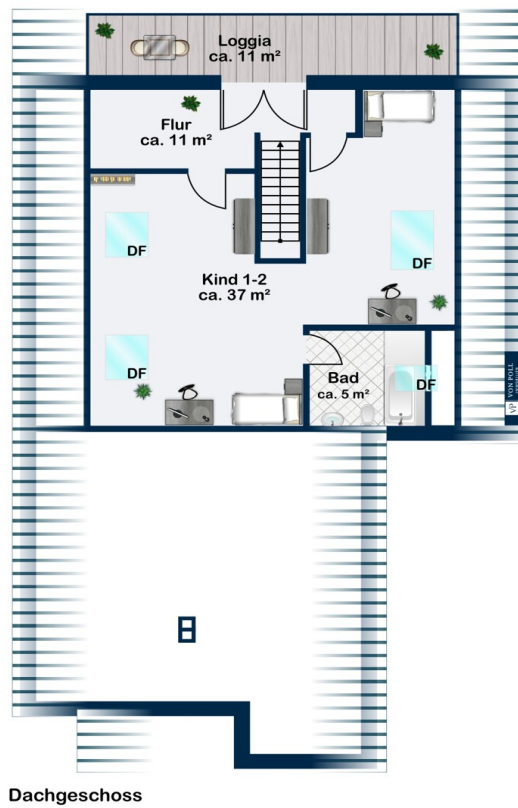
Número da propriedade: 26346017 - 27339 Riede

## O imóvel



Número da propriedade: 26346017 - 27339 Riede

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26346017 - 27339 Riede**

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein ruhiges, naturnahes Umfeld zu einem stimmigen Gesamtbild. Auf einem ca. 800 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit Anspruch an Wohnqualität und Privatsphäre.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein Windfang, der in den zentralen Flur übergeht. Von hier aus erschließen sich sämtliche Räume des Erdgeschosses. Ein Gäste-WC mit Dusche befindet sich unmittelbar im Eingangsbereich. Darüber hinaus stehen Ihnen auf dieser Ebene zwei Schlafzimmer zur Verfügung, darunter ein großzügiges Zimmer mit ca. 22 m<sup>2</sup> sowie ein weiteres Zimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das Badezimmer im Erdgeschoss sowie die funktional gestaltete Einbauküche fügen sich harmonisch in die Raumstruktur ein. Herzstück der Immobilie ist der offen konzipierte Wohn- und Essbereich mit einer beeindruckenden Größe von ca. 52 m<sup>2</sup>. Dieser lichtdurchflutete Bereich schafft eine einladende Wohnatmosphäre und bildet den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses. Von hier aus gelangen Sie direkt in den im Jahr 2020 errichteten Sommergarten, der den Wohnraum auf stilvolle Weise erweitert und einen fließenden Übergang in den Außenbereich schafft.

Das Obergeschoss bietet ein weiteres großzügiges Zimmer mit ca. 37 m<sup>2</sup>, welches sich bei Bedarf problemlos in zwei separate Räume unterteilen lässt – ideal für wachsende Familien oder flexible Nutzungskonzepte. Ergänzt wird diese Ebene durch ein zusätzliches Badezimmer sowie einen Flur mit Zugang zur ca. 11 m<sup>2</sup> großen Loggia, die einen geschützten Rückzugsort im Freien darstellt.

Die Immobilie wurde im Jahr 1980 umfassend kernsaniert und fortlaufend instand gehalten. Eine moderne Gaszentralheizung aus dem Jahr 2021 sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort, während ein Kaminofen (Baujahr 2013) zusätzlich eine behagliche Atmosphäre schafft. Die Fenster sind als zweifach verglaste Holzfenster ausgeführt und werden durch Außenrollläden ergänzt.

Auch die Außenanlagen überzeugen: Neben einem Außenstellplatz stehen ein Carport sowie eine Garage mit elektrischem Tor zur Verfügung. Das Grundstück ist zur Straßenseite hin durch einen hochwertigen Aluminiumzaun eingefriedet.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Wohnlage mit Blick auf weitläufige Wiesenflächen und zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft aus – ein

**idealer Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.**

**Número da propriedade: 26346017 - 27339 Riede**

## **Detalhes do equipamento**

Die Immobilie überzeugt durch eine solide Bauweise, durchdachte Grundrissgestaltung sowie eine gepflegte und funktionale Ausstattung, die komfortables Wohnen in ruhiger Umgebung ermöglicht.

Die Außenwände des Erdgeschosses bestehen aus ca. 25 cm starkem Gasbetonmauerwerk, ergänzt durch eine ca. 6 cm Luftschicht sowie eine ca. 11,5 cm starke Verblenderschale. Im Dachgeschoss sind die Giebelwände als Holzfachwerkkonstruktion mit ca. 10 cm Dämmung und Holzschalung ausgeführt. Die Innenwände wurden im Erdgeschoss in massiver Bauweise (Gasbeton, ca. 25 cm) errichtet, während im Dachgeschoss eine Kombination aus ca. 12,5 cm Gasbetonmauerwerk sowie ca. 8 cm starken Gipskarton-Leichtbauwänden verwendet wurde.

Die Geschossdecke ist als Holzbalkendecke ausgeführt, das Dach als klassisches Kehlbalkensatteldach mit Pfanneneindeckung. Der Wärme- und Schallschutz entspricht den Anforderungen der DIN 4108. Innen sind die Wände mit einem ca. 1,5 cm starken Kalkzementputz versehen.

Die Fenster präsentieren sich als zweifach verglaste Mahagoni-Normfenster und unterstreichen den soliden Ausstattungsstandard. Ergänzend sind in der Immobilie überwiegend Außenrollläden verbaut. Die Treppe ins Dachgeschoss ist als klassische Holztreppe ausgeführt.

In den Wohn- und Schlafräumen wurde Teppichboden auf wasserfesten Holzspanplatten verlegt, während in den Nassbereichen Fliesen auf entsprechend abgedichteten, wasserfesten Holzspanplatten (Bitumenabdichtung) zum Einsatz kommen.

Beheizt wird die Immobilie über eine moderne Gaszentralheizung aus dem Jahr 2021, welche die zuvor vorhandene Ölheizung ersetzt hat. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. Ergänzend sorgt ein Kaminofen aus dem Jahr 2013 für zusätzliche Behaglichkeit und eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Heizkörper in der Küche wurde im Jahr 2023 erneuert.

Ein besonderes Highlight stellt der im Jahr 2020 errichtete Wintergarten dar, der den Wohnbereich erweitert und für ein lichtdurchflutetes Wohngefühl sorgt. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über eine großzügige Loggia im Dachgeschoss.

Im Außenbereich stehen ein Außenstellplatz, ein Carport sowie eine Garage mit elektrischem Tor zur Verfügung. Das Grundstück ist zur Straßenseite hin durch einen Aluminiumzaun eingefriedet.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie mit einer soliden, langlebigen Bauweise und einer funktionalen Ausstattung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet und eine angenehme Wohnqualität gewährleistet.

**Número da propriedade: 26346017 - 27339 Riede**

## **Tudo sobre a localização**

Die Immobilie befindet sich in der charmanten Gemeinde Riede, eingebettet in eine ruhige und naturnahe Umgebung im Landkreis Verden. Riede überzeugt durch seine gewachsene Dorfstruktur, eine angenehme Nachbarschaft sowie eine hohe Lebensqualität – ideal für Familien, Paare und Ruhesuchende gleichermaßen.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Feldern und kleinen Waldflächen, die zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur einladen. Gleichzeitig bietet der Ort eine solide Grundversorgung: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten sowie eine Grundschule sind vor Ort oder in den umliegenden Gemeinden schnell erreichbar.

Ein besonderer Vorteil dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zur Hansestadt Bremen. Die Bremer Innenstadt ist in ca. 20 bis 25 Minuten bequem mit dem Auto erreichbar und eröffnet ein vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen, weiterführenden Schulen, Universitäten, medizinischer Versorgung sowie kulturellen und gastronomischen Einrichtungen. Auch die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist durch die Nähe zur Autobahn optimal gewährleistet.

Damit verbindet Riede auf ideale Weise die Ruhe und Naturnähe des ländlichen Wohnens mit den urbanen Möglichkeiten einer Großstadt – eine Kombination, die den Standort besonders attraktiv macht, insbesondere für Berufspendler.

Die Kombination aus naturnaher Lage, gewachsener Infrastruktur und der Nähe zu Bremen macht Riede zu einem besonders lebenswerten Standort mit nachhaltiger Wohnqualität.

**Número da propriedade: 26346017 - 27339 Riede**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26346017 - 27339 Riede**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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