

**Blender / Intschede**

# Hochwertiges 8-Zimmer-Einfamilienhaus auf 1.440 m<sup>2</sup> Grundstück – Energieeffizienzklasse B

*Número da propriedade: 26346041*



**PREÇO DE COMPRA: 549.000 EUR • ÁREA: ca. 200 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 1.440 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26346041 - 27337 Blender / Intschede**

- **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: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

## Numa vista geral

|                        |                                                                    |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 26346041                                                           |
| Área                   | ca. 200 m <sup>2</sup>                                             |
| Forma do telhado       | Telhado de quatro abas                                             |
| Quartos                | 8                                                                  |
| Quartos                | 7                                                                  |
| Casas de banho         | 2                                                                  |
| Ano de construção      | 2005                                                               |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port, 6 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

|                             |                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 549.000 EUR                                                                 |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                  |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernização / Reciclagem   | 2025                                                                        |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                      |
| Área útil                   | ca. 67 m <sup>2</sup>                                                       |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

Número da propriedade: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

## Dados energéticos

|                                   |                        |
|-----------------------------------|------------------------|
| Fonte de Energia                  | Bomba de calor ar-água |
| Certificado Energético válido até | 28.04.2034             |
| Aquecimento                       | Bomba de calor ar-água |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 65.00 kWh/m²a                     |
| Classificação energética                                 | B                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2005                              |

Número da propriedade: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

## O imóvel



Número da propriedade: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

## O imóvel



Número da propriedade: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

## O imóvel



Número da propriedade: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

## O imóvel



Número da propriedade: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

## O imóvel



Número da propriedade: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

## O imóvel



Número da propriedade: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

## O imóvel



Número da propriedade: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

## O imóvel



Número da propriedade: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

## O imóvel



Número da propriedade: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

## O imóvel



Número da propriedade: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

## O imóvel



Número da propriedade: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

## O imóvel



Número da propriedade: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

## O imóvel



Número da propriedade: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

## O imóvel



Número da propriedade: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

## O imóvel



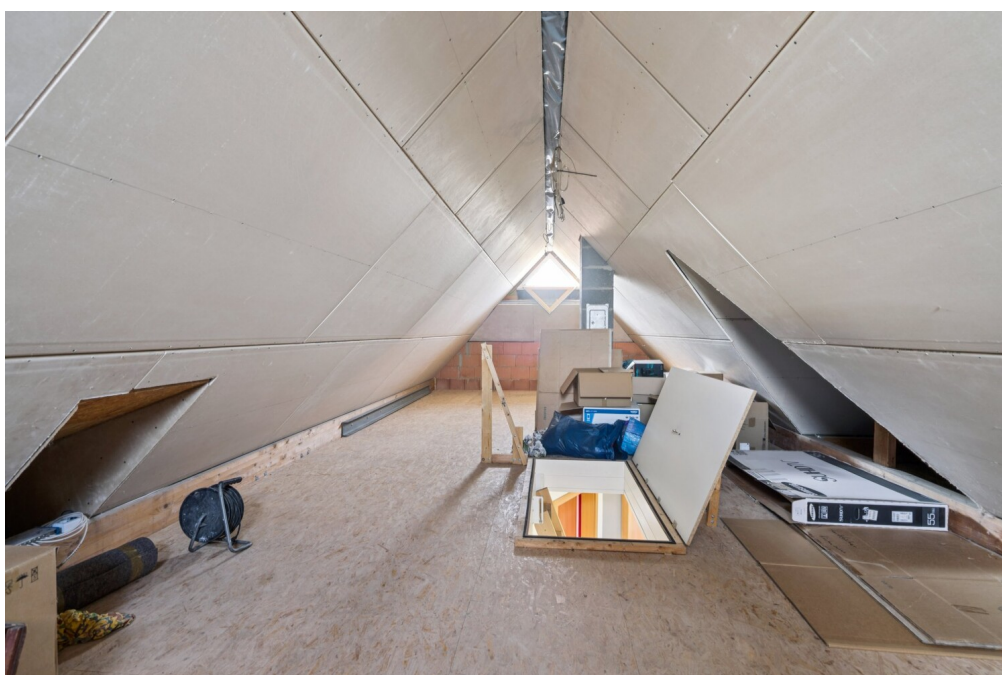
Número da propriedade: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

## O imóvel



Número da propriedade: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

## O imóvel



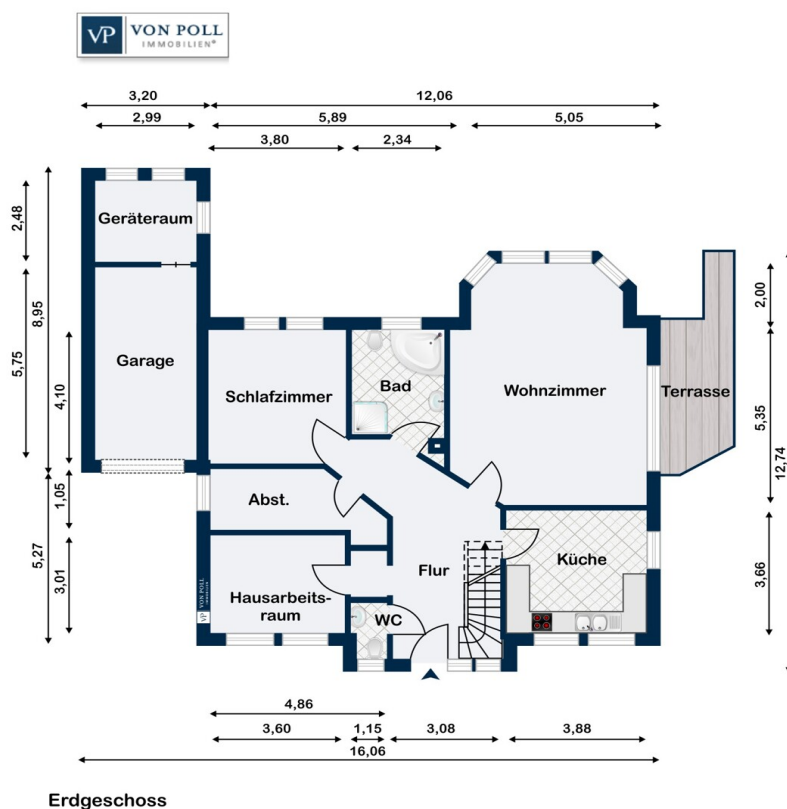
Número da propriedade: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

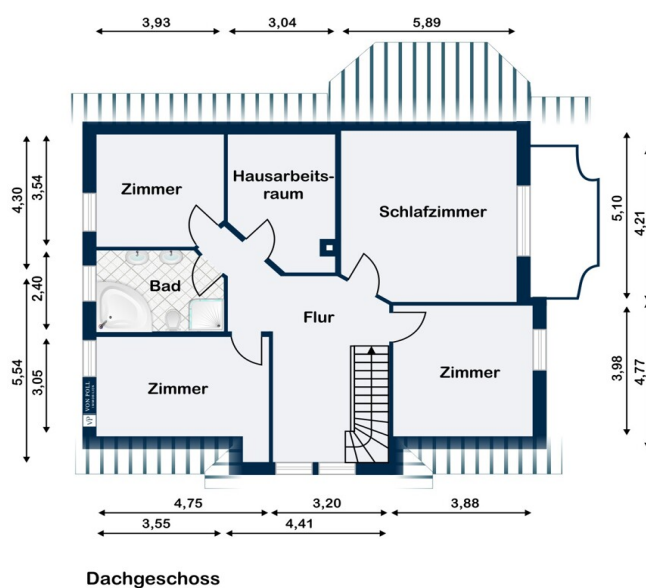
## O imóvel



Número da propriedade: 26346041 - 27337 Blender / Intschede

## 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: 26346041 - 27337 Blender / Intschede**

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2005 überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, einer großzügigen Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> sowie einem weitläufigen Grundstück mit ca. 1.440 m<sup>2</sup>. Insgesamt stehen acht Zimmer zur Verfügung, wodurch die Immobilie ideal für Familien mit Kindern, Mehrgenerationenwohnen oder das Arbeiten im Homeoffice geeignet ist. Ergänzt wird das Raumangebot durch rund 67 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie zahlreiche praktische Nebenflächen.

Bereits beim Betreten der Immobilie fällt die helle und freundliche Wohnatmosphäre auf. Große Fensterflächen sowie bodentiefe Fensterelemente sorgen in nahezu allen Wohnbereichen für einen angenehmen Lichteinfall und schaffen ein offenes Wohngefühl. Das Erdgeschoss bildet den Lebensmittelpunkt des Hauses. Hier befinden sich eine großzügige Küche mit einer bodentiefen Fenstertür und direktem Zugang in den Garten, ein geräumiges Wohnzimmer mit großen Fensterfronten und Zugang zur sonnigen Terrasse, zwei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen, ein modernes Vollbad mit Badewanne und Dusche, ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum.

Im Obergeschoss stehen fünf weitere Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum – hier findet jedes Familienmitglied seinen eigenen Rückzugsort. Ein weiteres Vollbad sorgt für zusätzlichen Komfort. Über eine Bodentreppe gelangen Sie auf den Dachboden, der reichlich Stellfläche für saisonale Gegenstände oder selten benötigte Utensilien bietet.

Auch im Außenbereich lässt die Immobilie kaum Wünsche offen. Das vollständig eingefriedete Grundstück bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und überzeugt mit einem großzügigen, kaum einsehbaren Garten, der vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung eröffnet. Ob Spielbereich für Kinder, Gemüsebeete oder gemütliche Sommerabende auf der Terrasse – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz.

Ein besonderes Highlight ist das massive Nebengebäude mit Doppelgarage, eigenem WC, Heizungsraum sowie einem zusätzlichen Dachboden als praktische Lagerfläche. Direkt am Haus befindet sich außerdem ein gemauerter Carport. Ergänzt wird das großzügige Stellplatzangebot durch insgesamt sechs weitere Außenstellplätze, sodass auch größere Familien oder Besucher jederzeit ausreichend Parkmöglichkeiten vorfinden.

Auch energetisch präsentiert sich die Immobilie zeitgemäß. Im Jahr 2025 wurde eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe installiert, sodass für die Beheizung des Hauses kein

Gas mehr benötigt wird. Ergänzt wird das energetische Konzept durch eine Photovoltaikanlage, mit der eigener Strom erzeugt und unmittelbar im Haushalt genutzt werden kann. Insbesondere in Kombination mit der elektrisch betriebenen Wärmepumpe bietet die PV-Anlage attraktive Voraussetzungen, um einen Teil des Energiebedarfs durch selbst erzeugten Strom abzudecken. In Verbindung mit der Energieeffizienzklasse B bietet die Immobilie damit eine überzeugende Kombination aus großzügigem Wohnkomfort, moderner Gebäudetechnik und guter energetischer Qualität. Die durchschnittlichen monatlichen Kosten für Strom und Wasser belaufen sich derzeit auf lediglich ca. 105 €.

Die Immobilie verfügt zudem über isolierverglaste Kunststofffenster und eine komfortable Rollladenausstattung. Im Erdgeschoss sind die Rollläden elektrisch betrieben und zentral steuerbar, während die Rollläden im Obergeschoss manuell bedient werden. Für die Internetversorgung wird derzeit ein VERnetz-60.000-Anschluss genutzt. Technisch ist nach vorliegenden Angaben eine Bandbreite von bis zu 100 Mbit/s im Download und 40 Mbit/s im Upload möglich. Der Fernsehempfang erfolgt über Satellit.

Dieses Haus vereint viel Platz, eine familienfreundliche Raumaufteilung, einen großzügigen und geschützten Garten sowie eine moderne und zukunftsorientierte Energietechnik zu einem attraktiven Gesamtpaket. Die 2025 installierte Luft-Wasser-Wärmepumpe, die vorhandene Photovoltaikanlage, die Energieeffizienzklasse B und die außergewöhnlich großzügigen Platzverhältnisse machen die Immobilie besonders interessant für Familien, die komfortables und zugleich energieeffizientes Wohnen in ruhiger Umgebung suchen.

**Número da propriedade: 26346041 - 27337 Blender / Intschede**

## Detalhes do equipamento

- Gepflegtes Einfamilienhaus, Baujahr 2005
- Ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 67 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche
- Großzügiges Grundstück mit ca. 1.440 m<sup>2</sup>
- insgesamt 8 Zimmer
- Großzügige und familienfreundliche Raumaufteilung
- Massive Bauweise
- Außenmauerwerk aus Poroton-Ziegeln mit Mineralwolldämmung und rot-brauner Verblendfassade
- Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich
- Gedämmte Dachkonstruktion mit Mineralwolle
- Pfettendach mit roter Ziegeleindeckung
- Isolierverglaste Kunststofffenster
- Bodentiefeisterelemente in den Wohnbereichen
- Elektrisch und zentral gesteuerte Rollläden im Erdgeschoss
- Manuell bedienbare Rollläden im Obergeschoss
- Holztreppe zwischen den Geschossen
- Zwei Vollbäder mit Badewanne und Dusche
- Separates Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum
- Zusätzlicher Dachboden mit großzügiger Stellfläche
- Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe aus 2025
- PV-Anlage aus 2025
- Kein Gasverbrauch für die Beheizung aufgrund der Wärmepumpe
- Energieeffizienzklasse B
- Durchschnittliche monatliche Kosten für Strom und Wasser von ca. 105 €
- Internetanschluss über VERNETZ 60.000
- Technisch nach vorliegenden Angaben bis zu 100 Mbit/s Download und 40 Mbit/s Upload möglich
- TV-Empfang über Satellit
- Großzügiger, kaum einsehbarer Garten
- Vollständig eingefriedetes Grundstück
- Sonnige Terrasse mit direktem Zugang aus dem Wohnbereich
- Massives Nebengebäude
- Doppelgarage im Nebengebäude
- Separates WC im Nebengebäude
- Heizungs-/Technikraum

- **Zusätzlicher Dachboden im Nebengebäude als Lagerfläche**
- **Gemauerter Carport direkt am Wohnhaus**
- **Sechs zusätzliche Außenstellplätze**
- **Gepflasterte Verkehrs- und Stellflächen**
- **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Homeoffice und Mehrgenerationenwohnen**
- **Klimaanlage vorhanden**
- **Betrieb der Klimaanlage über den Strom der hauseigenen Photovoltaikanlage**

**Número da propriedade: 26346041 - 27337 Blender / Intschede**

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in Intschede, einem idyllischen Ortsteil der Gemeinde Blender in der Samtgemeinde Thedinghausen im Landkreis Verden. Die ländlich geprägte Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige Wohnlage, weitläufige Felder, Wiesen sowie die unmittelbare Nähe zur Weser aus und bietet ein naturnahes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert. Intschede gehört zu den ältesten Ortschaften der Region und verbindet dörflichen Charme mit einer guten infrastrukturellen Anbindung.

Trotz der ruhigen Lage sind die Dinge des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, eine Grundschule sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich im nahegelegenen Blender und insbesondere in Thedinghausen sowie in der Kreisstadt Verden. Eine Busverbindung sorgt für eine Anbindung an die umliegenden Orte und die Stadt Verden.

Die Kreisstadt Verden (Aller) ist in rund 10 Fahrminuten erreichbar und bietet ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, weiterführenden Schulen, medizinischer Versorgung, Gastronomie sowie einen Bahnhof mit regelmäßigen Zugverbindungen in Richtung Bremen und Hannover. Auch die Städte Achim und Bremen sind über die gut ausgebauten Verkehrswege bequem zu erreichen, sodass sich die Lage hervorragend für Berufspendler eignet.

Naturliebhaber und Freizeitsportler profitieren von der unmittelbaren Nähe zur Weser, zahlreichen Rad- und Wanderwegen sowie dem beliebten Blender See, einem Naturschutzgebiet mit Badestelle, das insbesondere in den Sommermonaten ein attraktives Naherholungsziel darstellt. Die reizvolle Landschaft der Mittelweserregion bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Radtouren und vielfältige Freizeitaktivitäten im Grünen.

**Número da propriedade: 26346041 - 27337 Blender / Intschede**

## 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 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.

**Número da propriedade: 26346041 - 27337 Blender / Intschede**

## 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)**