

Langwedel

# Ebenerdiges Wohnen in gefragter Lage!

Objektnummer: 25346002



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

KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106,65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 503 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25346002 - 27299 Langwedel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25346002 - 27299 Langwedel

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25346002                  |
| Wohnfläche   | ca. 106,65 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Walmdach                  |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 1                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1976                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 285.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1988                                                                      |
| Bauweise                   | Fertigteile                                                               |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung                                  |

Objektnummer: 25346002 - 27299 Langwedel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 205.11 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 21.08.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1976           |

Objektnummer: 25346002 - 27299 Langwedel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346002 - 27299 Langwedel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346002 - 27299 Langwedel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346002 - 27299 Langwedel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346002 - 27299 Langwedel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346002 - 27299 Langwedel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346002 - 27299 Langwedel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346002 - 27299 Langwedel

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1976, das in einer ruhigen Wohngegend gelegen ist.

Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 503 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Gebaut in massiver Fertigbauweise, ist das Objekt regelmäßig gepflegt und modernisiert worden.

Das Haus verfügt über vier gut geschnittene Zimmer, die eine flexible Raumaufteilung ermöglichen. Ebenerdig befindet sich das großzügige Wohnzimmer, das viel Platz für Wohn- und Essbereiche bietet. Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt auf die Südterrasse.

Die Küche liegt direkt neben dem Wohnzimmer und ist funktional gestaltet. Sie bietet ausreichend Stauraum es besteht die Möglichkeit, einen kleinen Frühstücksplatz zu integrieren, der den Start in den Tag besonders angenehm gestaltet.

Über einen großzügigen Flur sind die drei weiteren Räume zu erreichen, die individuell als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder als Büro genutzt werden können.

Ideal für kleine Familien oder Paare ist, die nach einem gemütlichen ebenerdigen Zuhause suchen.

Der Außenbereich des Hauses umfasst neben der sonnigen Terrasse einen gepflegten Garten, der ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ob Sie einen Gemüsegarten anlegen oder einfach eine grüne Oase zum Erholen schaffen möchten, hier stehen Ihnen alle Optionen offen.

Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage und zusätzliche Stellplätze auf der Einfahrt, die ausreichend Parkmöglichkeiten für Sie und Ihre Gäste bieten.

Objektnummer: 25346002 - 27299 Langwedel

## Ausstattung und Details

- Garage
- Stellplatz
- Ebenerdig
- Solarthermieanlage
- Gas-Heizung von 2017

Objektnummer: 25346002 - 27299 Langwedel

## Alles zum Standort

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, darunter ein Getränkemarkt, sind ebenfalls vorhanden.

Auch die Verkehrsinfrastruktur ist gut: Der Bahnhof Langwedel liegt an der Strecke Hannover–Bremen.

Die Autobahnen A27 und A 1 sind schnell zu erreichen.

Objektnummer: 25346002 - 27299 Langwedel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 205.11 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Objektnummer: 25346002 - 27299 Langwedel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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