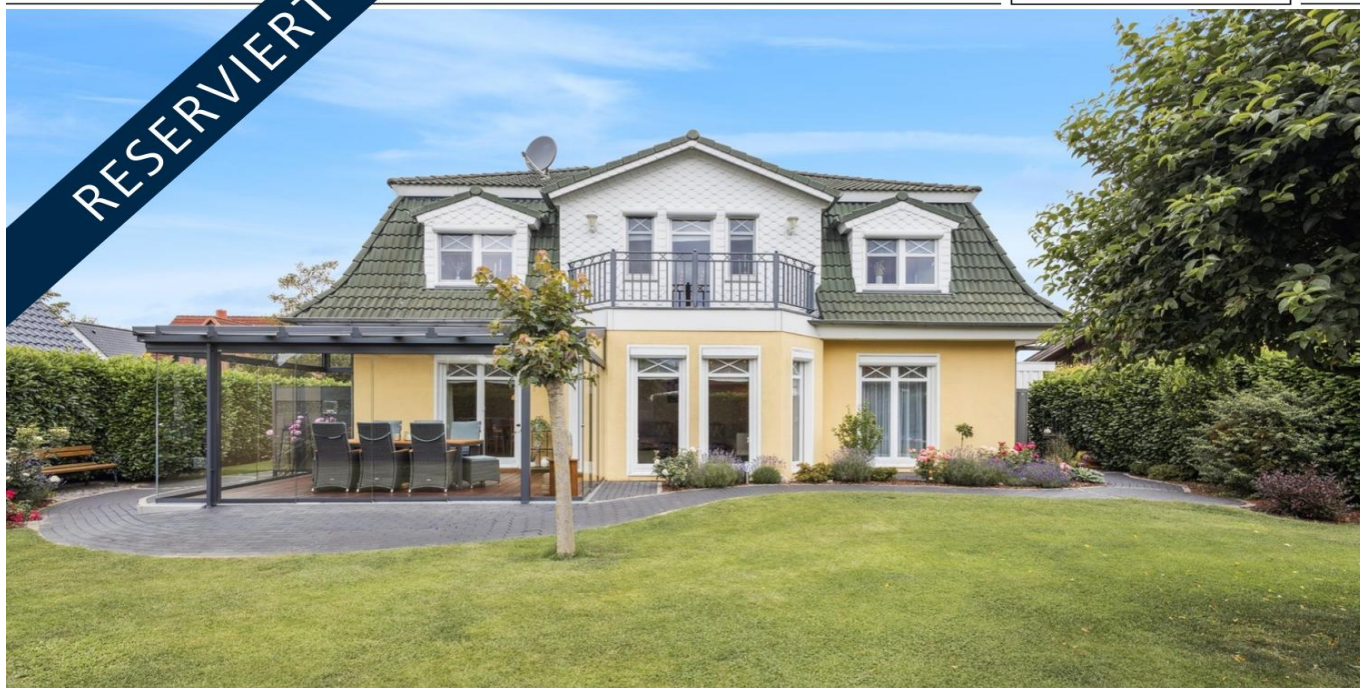


Langwedel

# Exklusive Familienresidenz in Langwedel – Stilvolles Wohnen auf großzügigem Grundstück!

Objektnummer: 25346033

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 589.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 223 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 724 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25346033 - 27299 Langwedel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25346033 - 27299 Langwedel

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25346033                   |
| Wohnfläche   | ca. 223 m²                 |
| Dachform     | Walmdach                   |
| Zimmer       | 5                          |
| Schlafzimmer | 3                          |
| Badezimmer   | 2                          |
| Baujahr      | 2003                       |
| Stellplatz   | 2 x Carport, 2 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 589.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Nutzfläche                 | ca. 97 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25346033 - 27299 Langwedel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 66.26 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 23.02.2035     | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2003              |

Objektnummer: 25346033 - 27299 Langwedel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346033 - 27299 Langwedel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346033 - 27299 Langwedel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346033 - 27299 Langwedel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346033 - 27299 Langwedel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346033 - 27299 Langwedel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346033 - 27299 Langwedel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346033 - 27299 Langwedel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346033 - 27299 Langwedel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346033 - 27299 Langwedel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346033 - 27299 Langwedel

## Die Immobilie



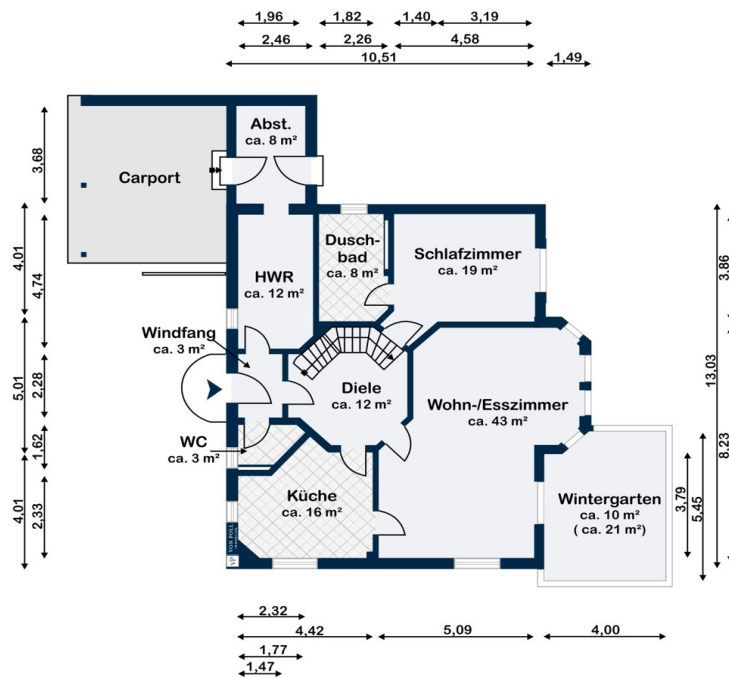
Objektnummer: 25346033 - 27299 Langwedel

## Die Immobilie

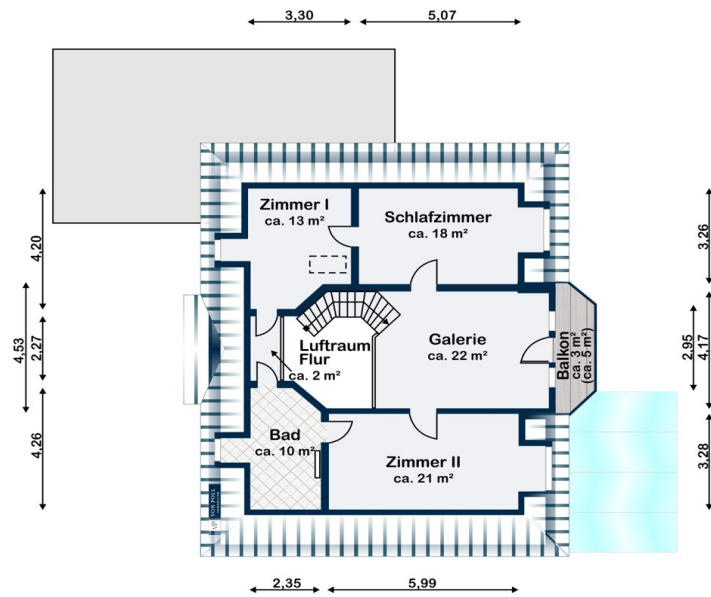


Objektnummer: 25346033 - 27299 Langwedel

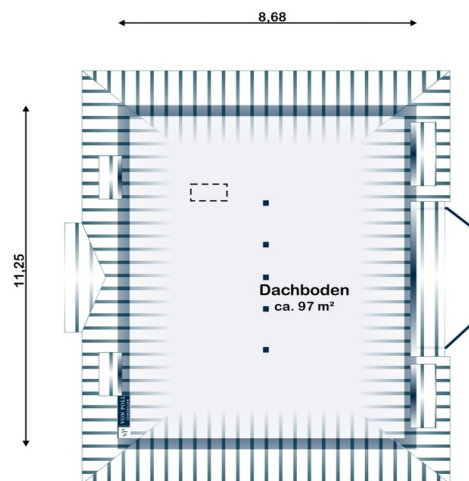
## Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Dachboden

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25346033 - 27299 Langwedel

## Ein erster Eindruck

Diese im Jahr 2003 erbaute Immobilie vereint großzügigen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und moderne Technik auf eindrucksvolle Weise. Auf einem 724?m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Einfamilienhaus mit ca. 223?m<sup>2</sup> Wohnfläche und rund 97?m<sup>2</sup> Nutzfläche reichlich Platz für die ganze Familie – und das in einem äußerst gepflegten Zustand.

Der Eingangsbereich überzeugt mit einem einladenden Windfang und führt in eine repräsentative Diele, die sofort ein Gefühl von Großzügigkeit vermittelt. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein geräumiges Wohn- und Esszimmer, eine hochwertige Einbauküche, ein Schlafzimmer mit angrenzendem Bad en Suite, ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Abstellraum. Ein Highlight ist der helle Wintergarten, der den Wohnraum auf stilvolle Weise erweitert.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, ein großes Büro, ein modernes Badezimmer, eine offene Galerie sowie ein Balkon. Dank des Mansardwalmdachs genießen Sie hier durchgehend angenehme Raumhöhen ohne Dachschrägen. Der Dachboden bietet zusätzliche Abstellfläche.

Das Haus ist mit Parkett- und Fliesenböden ausgestattet, sämtliche Fenster (bis auf eines) verfügen über Außenrollläden. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Carport-Stellplätze sowie zwei weitere Außenstellplätze zur Verfügung.

Beheizt wird die Immobilie durch eine moderne Bosch-Gaszentrale, die 2023 installiert wurde. Die Anlage ist wasserstofffähig (bis 40?%) und kann bei Bedarf durch eine Wärmepumpe und/oder Solarthermie zu einer Hybridlösung erweitert werden – eine zukunftssichere und nachhaltige Heizlösung.

Diese hochwertige Immobilie ist ideal für Familien, die ein großzügiges Zuhause mit gehobener Ausstattung und langfristiger Wertstabilität suchen.

Objektnummer: 25346033 - 27299 Langwedel

## Ausstattung und Details

- 3 Schlafzimmer
- 2 Bäder (1 en Suite)
- Gäste-WC
- Hochwertige Einbauküche
- Wintergarten
- Galerie
- Büro im DG
- Balkon
- Keine Dachschrägen im DG (Mansardwalmdach)
- Doppelt verglaste Fenster
- Außenrollläden (außer ein Fenster)
- Parkett- und Fliesenböden
- 2 Carport-Stellplätze
- 2 Außenstellplätze
- HWR und Abstellraum
- Gaszentralheizung (Bosch, 2023)

Objektnummer: 25346033 - 27299 Langwedel

## Alles zum Standort

Langwedel ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Verden in Niedersachsen mit hervorragender Verkehrsanbindung an das Straßennetz und die nahegelegenen Autobahnen A1 und A27. Von diesen sind es nur wenige Kilometer bis zum Ortskern, was die Anreise für Besucher und Einwohner erleichtert.

Neben der Verkehrsanbindung hat Langwedel noch mehr zu bieten: die Freilichtbühne, die im Sommer zahlreiche Veranstaltungen wie Konzerte und Theateraufführungen bietet, zieht jedes Jahr viele Besucher an. Auch das Burgbad, ein beliebtes Freibad im Kern der Gemeinde, ist bei warmem Wetter ein beliebter Treffpunkt für Einwohner und Touristen.

Etelsen, eine Langwedel zugehörige Ortschaft, ist ebenfalls einen Besuch wert. Der Etelser Schlosspark, das historische Etelser Schloss oder die Etelser Mühle sind nur einige der Sehenswürdigkeiten, die diese Ortschaft zu bieten hat. Der Etelser Schlosspark ist ein beliebter Ort zum Spaziergehen und Entspannen, während das historische Etelser Schloss aufgrund seiner Architektur und Geschichte ein besonderes Highlight darstellt.

Die Gemeinde verfügt über einen eigenen Bahnhof, welchen regelmäßig Züge Richtung Bremen und Hannover durchqueren, Insgesamt bietet Langwedel viele Möglichkeiten, um sich zu erholen und die Natur zu genießen. Die Verkehrsanbindung, das kulturelle Angebot und die nahegelegenen Sehenswürdigkeiten machen Langwedel zu einem attraktiven Wohnort für jede Altersgruppe.

Objektnummer: 25346033 - 27299 Langwedel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 66.26 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25346033 - 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)