

Langwedel

# Exklusives Reihenendhaus in Langwedel – seltene Gelegenheit mit Top-Energieeffizienz!

CODICE OGGETTO: 25346056



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

PREZZO D'ACQUISTO: 498.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 132,3 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 300 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25346056 - 27299 Langwedel

- 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: 25346056 - 27299 Langwedel**

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25346056                           |
| Superficie netta    | ca. 132,3 m <sup>2</sup>           |
| Vani                | 4                                  |
| Camere da letto     | 3                                  |
| Bagni               | 1                                  |
| Anno di costruzione | 2020                               |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 1 x superficie libera |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 498.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Villa a schiera di testa                                                  |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Balcone                                                                   |

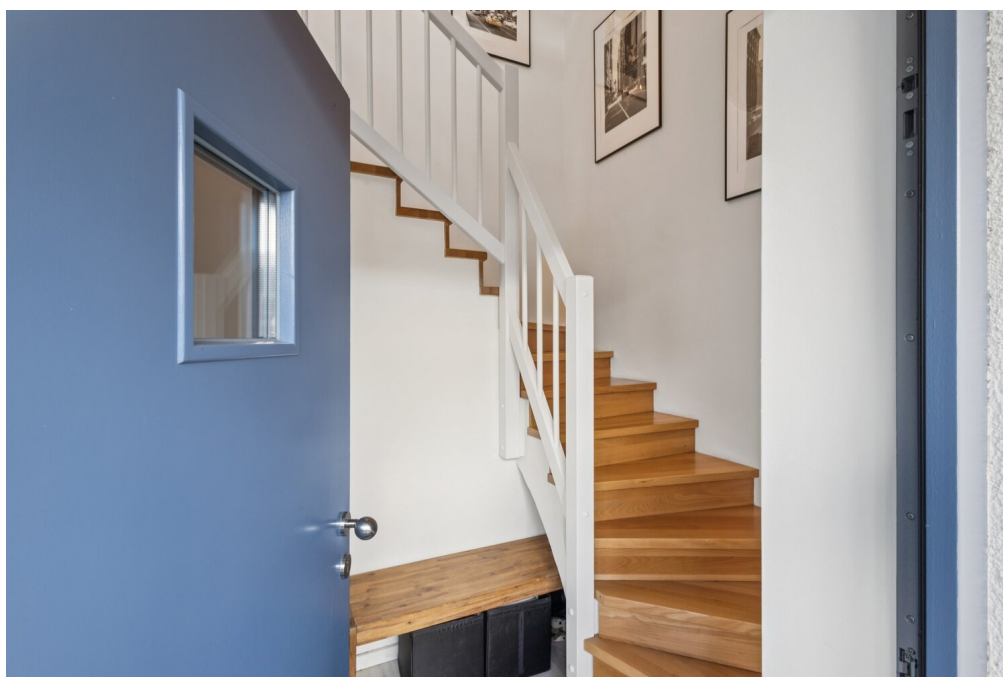
CODICE OGGETTO: 25346056 - 27299 Langwedel

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 45.00 kWh/m²a       |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 28.09.2031    | Classe di efficienza energetica                       | A                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2020                |

CODICE OGGETTO: 25346056 - 27299 Langwedel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25346056 - 27299 Langwedel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25346056 - 27299 Langwedel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25346056 - 27299 Langwedel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25346056 - 27299 Langwedel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25346056 - 27299 Langwedel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25346056 - 27299 Langwedel

## La proprietà





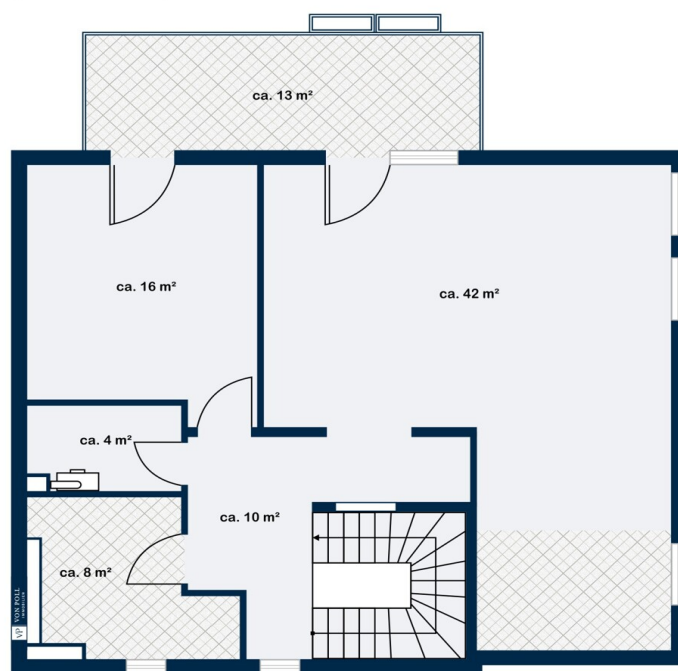
CODICE OGGETTO: 25346056 - 27299 Langwedel

## La proprietà



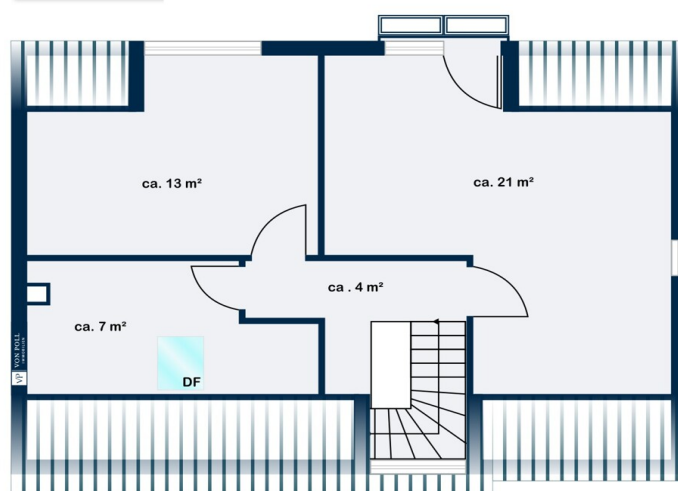
CODICE OGGETTO: 25346056 - 27299 Langwedel

## Planimetrie



Obergeschoss





Dachgeschoss

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: 25346056 - 27299 Langwedel**

## Una prima impressione

Dieses moderne und hochwertig ausgestattete Reihenendhaus wurde im Jahr 2020 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einem äußerst gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 132,3 m<sup>2</sup>, verteilt auf 4 Zimmer, bietet die Immobilie großzügigen Wohnkomfort auf zwei Ebenen.

Der Zugang erfolgt über einen separaten, privaten Eingangsbereich im Erdgeschoss. Von hier führt eine innenliegende Treppe direkt in das erste Obergeschoss. Dort erwarten Sie eine offene und helle Wohnküche, ein flexibel nutzbares Arbeits- oder Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein großzügiger Balkon.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer sowie ein begehbare Kleiderschrank, der zusätzlichen Komfort bietet.

Die Ausstattung des Hauses erfüllt gehobene Ansprüche: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden, eine energieeffiziente Gas-Brennwerttherme in Kombination mit einer Fußbodenheizung sowie die Einordnung in die Energieeffizienzklasse A unterstreichen den modernen Standard der Immobilie.

Zwei fest zugeordnete PKW-Stellplätze, einer davon überdacht, und ein Geräteschuppen runden das Angebot ab.

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität, Effizienz und ein exklusives Wohnumfeld legen.

CODICE OGGETTO: 25346056 - 27299 Langwedel

## Dettagli dei servizi

- hochwertige Einbauküche
- Balkon
- Dusche
- Fußbodenheizung
- Tageslichtbad
- Gegensprechanlage
- Rollläden
- HWR
- 2 Stellplätze

**CODICE OGGETTO: 25346056 - 27299 Langwedel**

## Tutto sulla posizione

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 in 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 zwei Bahnhöfe.

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.



**CODICE OGGETTO: 25346056 - 27299 Langwedel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.9.2031.

Endenergiebedarf beträgt 45.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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: 25346056 - 27299 Langwedel

## 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)