Langwedel

Unique detached house with high-quality features on a private road with geothermal heating/air filter!

Property ID: 25346076



PURCHASE PRICE: 975.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 265 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 788 m²

Property ID: 25346076 - 27299 Langwedel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25346076 - 27299 Langwedel

At a glance

Property ID	25346076
Living Space	ca. 265 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2012
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	975.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace

Property ID: 25346076 - 27299 Langwedel

Energy Data

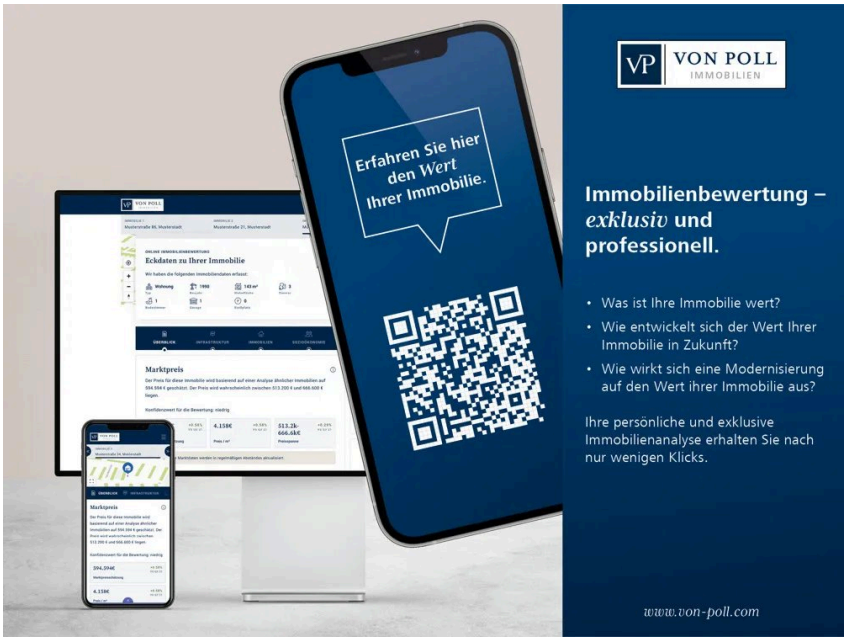
Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Geothermal energy
Energy certificate valid until	01.11.2035
Power Source	Geo Thermal

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	21.66 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 25346076 - 27299 Langwedel

The property





Property ID: 25346076 - 27299 Langwedel

The property



Property ID: 25346076 - 27299 Langwedel

A first impression

Unique detached house with high-quality features, geothermal heating, an air filtration system with heat recovery, and a photovoltaic system in a prime location
This well-maintained detached house, built in 2012, offers you and your family exceptional living comfort on approximately 265 m² of living space (according to current living space calculations; total area including air spaces approximately 335 m²) and is situated on a plot of approximately 788 m² in a sought-after residential area on a quiet private road. The well-designed floor plan comprises six spacious rooms plus a finished attic space that offers versatile usage options – for example, as a retreat, hobby room, or home office. The master bedroom with its walk-in closet, expertly installed by Raum und Design from Blender, is a particular highlight, providing ample storage space and a clear overview of your wardrobe. The open and modern kitchen, designed by Roepke (Raum und Design, Blender), impresses with high-quality materials and clean lines. It is seamlessly integrated into the living and dining area and, together with a stove connection (chimney connection possible), forms the heart of the house. The light-filled living area provides access to the covered terrace with teak decking – ideal for socializing outdoors. A spacious veranda, also finished in high-quality teak, is also available. The house features two fully equipped bathrooms, one of which is generously sized and currently prepared for conversion into a wellness area. The necessary infrastructure for a sauna is already in place – including a small sauna window and a connection for a waterfall shower. A stylish guest WC by Alessi completes the living space. Details such as underfloor heating (Alpha-Innotec geothermal heat pump with six heating circuits), an air exchange and filtration system with heat recovery, and a high-quality Schüco photovoltaic system with a peak output of 7.1 kW ensure maximum comfort. The entire home automation system is designed for modern and energy-efficient living. Schüco PVC windows with triple glazing and burglar protection, electrically and centrally controlled aluminum roller shutters, and additional window shutters from Sonnenschutztechnik Frank Langwedel offer protection, comfort, and security. All living areas are equipped with high-quality professional vinyl flooring, supplied directly by the manufacturer and installed by Roepke Einrichtungen, Blender.

Property ID: 25346076 - 27299 Langwedel

Details of amenities

- Privatstraße
- Baujahr 2012
- 335 m² Wohnfläche - 265 m² Wohnfläche nach Wohnflächenberechnung ohne Lufträume
- 6 Zimmer + 1 Dachboden-Zimmer + 1 begehbarem Kleiderschrank
- Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, Installation von der Firma Raum und Design, Blender
- 2 Badezimmer, davon eine überdimensionierte ausbaufähige Wellnessoase mit Sauna-Vorbereitung mit kleinem Saunafenster und Wasserfallduschvorbereitung
- Kamin/ Ofenvorbereitung im Wohnzimmer
- Wäscheabwurf vom Badezimmer OG in den HWR
- Alessi - Gäste-WC
- Alpha-Innotec Erdwärmepumpe mit 6 Heizkreisen
- Luftaustausch-und Luftfilter-System mit Wärmerückgewinnung
- Schüco Photovoltaikanlage mit 7,1 KW Peak (deutsche Schüco-Anlage)
- Fußbodenheizung komplett
- Aluminium-Rollläden komplett, elektrisch und zentral steuerbar
- Fensterläden von Sonnenschutztechnik Frank Langwedel
- Schüco Kunststoff-Fenster, extra geformt und hergestellt im Werk für dieses - mit Dreifachverglasung und Einbruchsicherung
- Hochwertiger Profi-Vinyl-Boden auf allen Ebenen - direkt vom Hersteller und von Roepke Einrichtungen, Blender verarbeitet
- Starkstrom Anschluss in der Garage
- Große Garage für 2 Fahrzeuge
- Von "Raum und Design - Roepke"-Küche, Blender
- Von "Raum und Design - Roepke"-Einbauschränke im Haus
- Von "Raum und Design - Roepke"-Türen und Türzagen
- Überdachte Terrasse Teakholz
- Überdachte Veranda Teakholz
- Gartenhaus
- Garage
- 4 Stellplätze

Property ID: 25346076 - 27299 Langwedel

All about the location

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.

Die zentrale Lage macht das Leben hier besonders komfortabel: In nur 5 Minuten zu Fuß erreicht man den Edeka, und die Stadtmitte von Langwedel ist direkt vor der Tür. Gleichzeitig profitiert man von einer verkehrsberuhigten Umgebung, da die Straßen überwiegend von Anwohnern genutzt werden.

Neben der hervorragenden Lage hat Langwedel noch mehr zu bieten: Die Freilichtbühne zieht im Sommer mit zahlreichen Konzerten und Theateraufführungen 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 Spazierengehen und Entspannen, während das historische Etelser Schloss aufgrund seiner Architektur und Geschichte ein besonderes Highlight darstellt.

Die Gemeinde verfügt über zwei Bahnhöfe, die eine gute Anbindung an die Umgebung ermöglichen.

Insgesamt bietet Langwedel viele Möglichkeiten, um sich zu erholen und die Natur zu genießen. Die Top-Lage in der Stadtmitte, die ruhige Wohnstraße, die gute Verkehrsanbindung, das kulturelle Angebot und die nahegelegenen Sehenswürdigkeiten machen Langwedel zu einem attraktiven Wohnort für jede Altersgruppe.

Property ID: 25346076 - 27299 Langwedel

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 21.66 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
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 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.

Property ID: 25346076 - 27299 Langwedel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thomas Maruhn

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)
Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0
E-Mail: verden@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com