Langwedel

Maison individuelle unique avec des prestations haut de gamme sur une voie privée avec chauffage géothermique/filtre à air !

CODE DU BIEN: 25346076



PRIX D'ACHAT: 975.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 265 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 788 m²

CODE DU BIEN: 25346076 - 27299 Langwedel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25346076 - 27299 Langwedel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25346076
Surface habitable	ca. 265 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2012
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	975.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée

CODE DU BIEN: 25346076 - 27299 Langwedel

Informations énergétiques

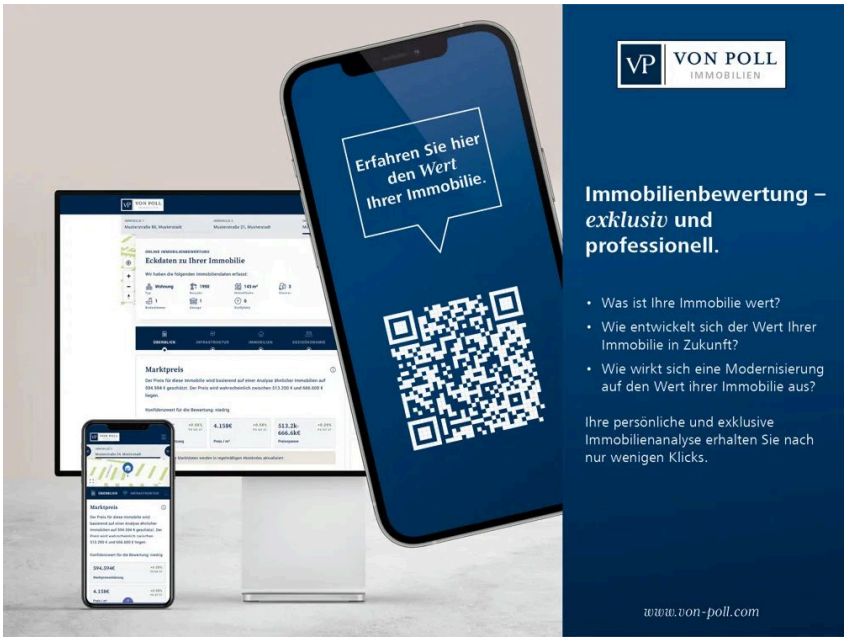
Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Géothermie
Certification énergétiquew valable jusqu'au	01.11.2035
Source d'alimentation	Chaleur géothermique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	21.66 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 25346076 - 27299 Langwedel

La propriété





CODE DU BIEN: 25346076 - 27299 Langwedel

La propriété



CODE DU BIEN: 25346076 - 27299 Langwedel

Une première impression

Maison individuelle unique aux prestations haut de gamme : chauffage géothermique, système de filtration d'air avec récupération de chaleur et installation photovoltaïque, dans un emplacement privilégié. Cette maison individuelle, construite en 2012 et parfaitement entretenue, offre à vous et votre famille un confort de vie exceptionnel sur une surface habitable d'environ 265 m² (surface totale, espaces de vie compris, d'environ 335 m²). Elle est située sur un terrain d'environ 788 m² dans un quartier résidentiel recherché, au calme, dans une rue privée. Son agencement bien pensé comprend six pièces spacieuses ainsi qu'un grenier aménagé offrant de multiples possibilités d'aménagement : espace détente, salle de loisirs ou bureau. La suite parentale, avec son dressing aménagé avec expertise par Raum und Design (Blender), est un atout majeur, offrant un espace de rangement généreux et une vue dégagée sur votre garde-robe. La cuisine ouverte et moderne, conçue par Roepke (Raum und Design, Blender), séduit par la qualité de ses matériaux et la pureté de ses lignes. Elle s'intègre harmonieusement au séjour et à la salle à manger et, grâce à un raccordement pour poêle (possibilité de raccordement à une cheminée), constitue le cœur de la maison. Le séjour, baigné de lumière, donne accès à une terrasse couverte en teck, idéale pour les moments de convivialité en plein air. Une véranda spacieuse, également revêtue de teck de haute qualité, est également disponible. La maison comprend deux salles de bains entièrement équipées, dont l'une, de belles dimensions, est actuellement préparée pour être transformée en espace bien-être. L'infrastructure nécessaire à l'installation d'un sauna est déjà en place, avec notamment une petite fenêtre et un raccordement pour une douche à effet pluie. Un WC invités élégant, signé Alessi, complète l'espace de vie. Des équipements tels que le chauffage au sol (pompe à chaleur géothermique Alpha-Innotec à six circuits), un système de ventilation avec récupération de chaleur et un système photovoltaïque Schüco performant d'une puissance maximale de 7,1 kW garantissent un confort optimal. L'ensemble du système domotique est conçu pour un mode de vie moderne et écoénergétique. Les fenêtres en PVC Schüco à triple vitrage et protection anti-effraction, les volets roulants en aluminium à commande électrique et centralisée, ainsi que les volets supplémentaires de Sonnenschutztechnik Frank Langwedel offrent protection, confort et sécurité. Toutes les pièces à vivre sont dotées d'un revêtement de sol en vinyle professionnel de haute qualité, fourni directement par le fabricant et posé par Roepke Einrichtungen, à Blender.

CODE DU BIEN: 25346076 - 27299 Langwedel

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25346076 - 27299 Langwedel

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25346076 - 27299 Langwedel

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25346076 - 27299 Langwedel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thomas Maruhn

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com