Langwedel

# Egyedi, különálló ház kiváló minoségu felszereltséggel, geotermikus futéssel/légszurovel, magánúton!

*VP azonosító: 25346076*




VÉTELÁR: 975.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 265 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 788 m²

VP azonosító: 25346076 - 27299 Langwedel


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25346076 - 27299 Langwedel

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25346076 |
| Hasznos lakótér | ca. 265 m² |
| Teto formája | Nyeregteto |
| Szobák | 6 |
| Hálószobák | 4 |
| Fürdoszobák | 2 |
| Építés éve | 2012 |
| Parkolási lehetoségek | 1 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 975.000 EUR |
| Ház | Családi ház |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló |

VP azonosító: 25346076 - 27299 Langwedel

# Áttekintés: Energia adatok

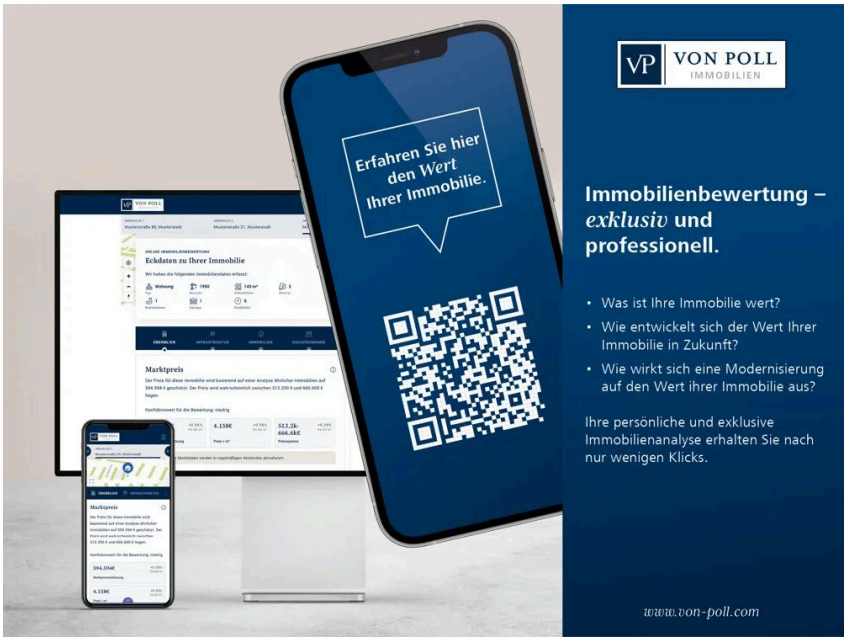
| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Padlófűtés |
| Energiaforrás | Geotermia |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 01.11.2035 |
| Energiaforrás | Geotermikus |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 21.66 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | A+ |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 2012 |

VP azonosító: 25346076 - 27299 Langwedel

# Az ingatlan



VP azonosító: 25346076 - 27299 Langwedel

# Az ingatlan



VP azonosító: 25346076 - 27299 Langwedel

# Az elso benyomás

**Egyedi családi ház kiváló minoségu extrákkal, geotermikus futéssel, hovisszanyeros légszuro rendszerrel és fotovoltaikus rendszerrel, kiváló helyen** Ez a jól karbantartott, 2012-ben épült családi ház kivételes lakhatási kényelmet kínál Önnek és családjának, körülbelül 265 m² lakótéren (a jelenlegi lakótér-számítások szerint; a teljes terület a légterekkel együtt kb. 335 m²), és egy körülbelül 788 m²-es telken található, egy keresett lakóövezetben, egy csendes magánúton. A jól megtervezett alaprajz hat tágas szobát, valamint egy kész tetoteret foglal magában, amely sokoldalú felhasználási lehetoségeket kínál – például pihenohelyként, hobbiszobaként vagy dolgozószobaként. A fo hálószoba a gardróbszobával, amelyet a Blender Raum und Designja szakszeruen telepített, különösen érdekes, és boséges tárolóhelyet és a ruhatár áttekintheto áttekintését kínálja. A Roepke (Raum und Design, Blender) által tervezett nyitott és modern konyha kiváló minoségu anyagokkal és letisztult vonalakkal nyugöz le. Zökkenomentesen integrálódik a nappaliba és az étkezobe, és a kályhacsatlakozással (kéménycsatlakozás is lehetséges) együtt alkotja a ház szívét. A világos nappaliból ki lehet jutni a tikfából készült fedett teraszra – ideális a szabadtéri társasági élethez. Egy tágas, szintén kiváló minoségu tikfából készült veranda is rendelkezésre áll. A házban két teljesen felszerelt fürdoszoba található, amelyek közül az egyik nagyméretu, és jelenleg wellness-részleggé alakításra készül. A szauna kialakításához szükséges infrastruktúra már rendelkezésre áll – beleértve egy kis szaunaablakot és egy vízesészuhany csatlakozását. Egy stílusos Alessi vendég-WC teszi teljessé a lakóteret. Az olyan részletek, mint a padlófutés (Alpha-Innotec geotermikus hoszivattyú hat futokörökkel), a hovisszanyeros légcserélo és szurorendszer, valamint a kiváló minoségu Schüco fotovoltaikus rendszer 7,1 kW csúcsteljesítménnyel, maximális kényelmet biztosítanak. A teljes otthonautomatizálási rendszert a modern és energiatakarékos életvitelhez tervezték. A Schüco háromrétegu üvegezésu és betörésgátlós muanyag ablakai, az elektromos és központilag vezérelt alumínium redonyök, valamint a Sonnenschutztechnik Frank Langwedel kiegészíto ablakredonyei védelmet, kényelmet és biztonságot nyújtanak. Minden lakótér kiváló minoségu professzionális vinil padlóburkolattal van ellátva, amelyet közvetlenül a gyártó szállít, és a Roepke Einrichtungen, Blender szerel fel.

VP azonosító: 25346076 - 27299 Langwedel

# Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25346076 - 27299 Langwedel

# Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25346076 - 27299 Langwedel

# További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25346076 - 27299 Langwedel

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Thomas Maruhn

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com