Langwedel

Esclusiva casa indipendente con finiture di alta qualità su strada privata con riscaldamento geotermico/filtro dell'aria!

Codice oggetto: 25346076



PREZZO D'ACQUISTO: 975.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 265 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 788 m²

Codice oggetto: 25346076 - 27299 Langwedel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25346076 - 27299 Langwedel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25346076
Superficie netta	ca. 265 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2012
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	975.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto

Codice oggetto: 25346076 - 27299 Langwedel

Dati energetici

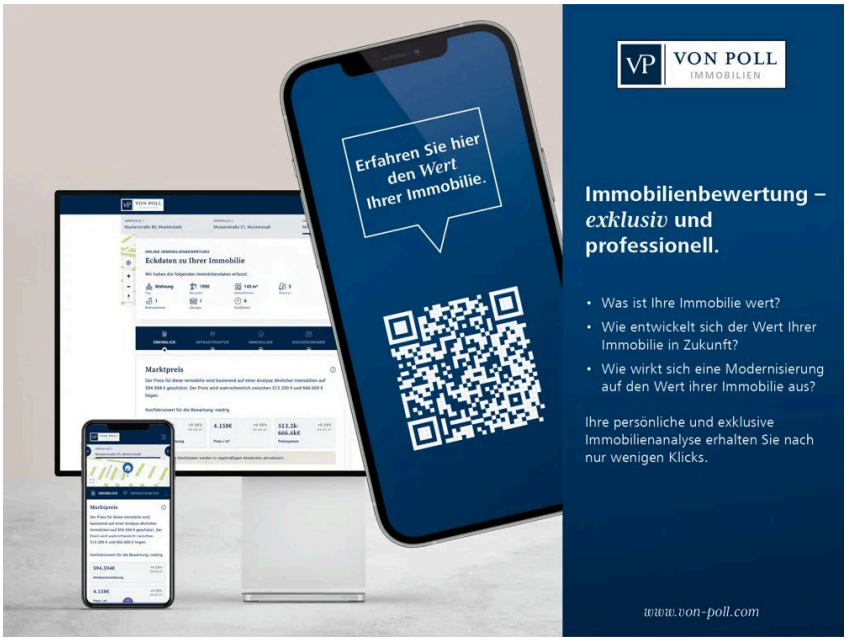
Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Geotermia
Certificazione energetica valido fino a	01.11.2035
Fonte di alimentazione	Calore geotermico

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	21.66 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2012

Codice oggetto: 25346076 - 27299 Langwedel

La proprietà





Codice oggetto: 25346076 - 27299 Langwedel

La proprietà



Codice oggetto: 25346076 - 27299 Langwedel

Una prima impressione

Casa unifamiliare unica nel suo genere con finiture di alta qualità, riscaldamento geotermico, sistema di filtraggio dell'aria con recupero di calore e impianto fotovoltaico in posizione privilegiata Questa casa unifamiliare ben tenuta, costruita nel 2012, offre a voi e alla vostra famiglia un comfort abitativo eccezionale su circa 265 m² di superficie abitabile (secondo gli attuali calcoli degli spazi abitativi; superficie totale, inclusi gli spazi vuoti, circa 335 m²) ed è situata su un terreno di circa 788 m² in una ricercata zona residenziale su una tranquilla strada privata. La planimetria ben progettata comprende sei ampie stanze più una mansarda rifinita che offre versatili opzioni di utilizzo, ad esempio come rifugio, sala hobby o ufficio. La camera da letto principale con la sua cabina armadio, installata a regola d'arte da Raum und Design di Blender, è un punto di forza particolare, offrendo ampio spazio di stoccaggio e una chiara visione del vostro guardaroba. La cucina aperta e moderna, progettata da Roepke (Raum und Design, Blender), colpisce per i materiali di alta qualità e le linee pulite. Si integra perfettamente nella zona giorno e pranzo e, insieme all'allacciamento per la stufa (possibilità di collegamento alla canna fumaria), costituisce il cuore della casa. La luminosa zona giorno offre accesso alla terrazza coperta con pavimentazione in teak, ideale per socializzare all'aperto. È disponibile anche un'ampia veranda, anch'essa rifinita in teak di alta qualità. La casa dispone di due bagni completamente attrezzati, uno dei quali è di dimensioni generose e attualmente predisposto per la conversione in area benessere. L'infrastruttura necessaria per una sauna è già presente, tra cui una piccola finestra per la sauna e l'allacciamento per una doccia a cascata. Un elegante bagno per gli ospiti di Alessi completa la zona giorno. Dettagli come il riscaldamento a pavimento (pompa di calore geotermica Alpha-Innotec con sei circuiti di riscaldamento), un sistema di ricambio e filtrazione dell'aria con recupero di calore e un impianto fotovoltaico Schüco di alta qualità con una potenza di picco di 7,1 kW garantiscono il massimo comfort. L'intero sistema domotico è progettato per una vita moderna ed efficiente dal punto di vista energetico. Le finestre in PVC Schüco con triplo vetro e protezione antieffrazione, le tapparelle in alluminio a comando elettrico centralizzato e le persiane aggiuntive di Sonnenschutztechnik Frank Langwedel offrono protezione, comfort e sicurezza. Tutte le zone giorno sono dotate di pavimenti in vinile professionali di alta qualità, forniti direttamente dal produttore e installati da Roepke Einrichtungen, Blender.

Codice oggetto: 25346076 - 27299 Langwedel

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25346076 - 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.

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.

Codice oggetto: 25346076 - 27299 Langwedel

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25346076 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com