Thedinghausen

Großzügiges und familienfreundliches Einfamilienhaus mit Vollkeller und Garage – vermietet

Objektnummer: 26295017



KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 555 m²

Objektnummer: 26295017 - 27321 Thedinghausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26295017 - 27321 Thedinghausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26295017
Wohnfläche	ca. 165 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	379.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 142 m²
Ausstattung	Kamin, Einbauküche

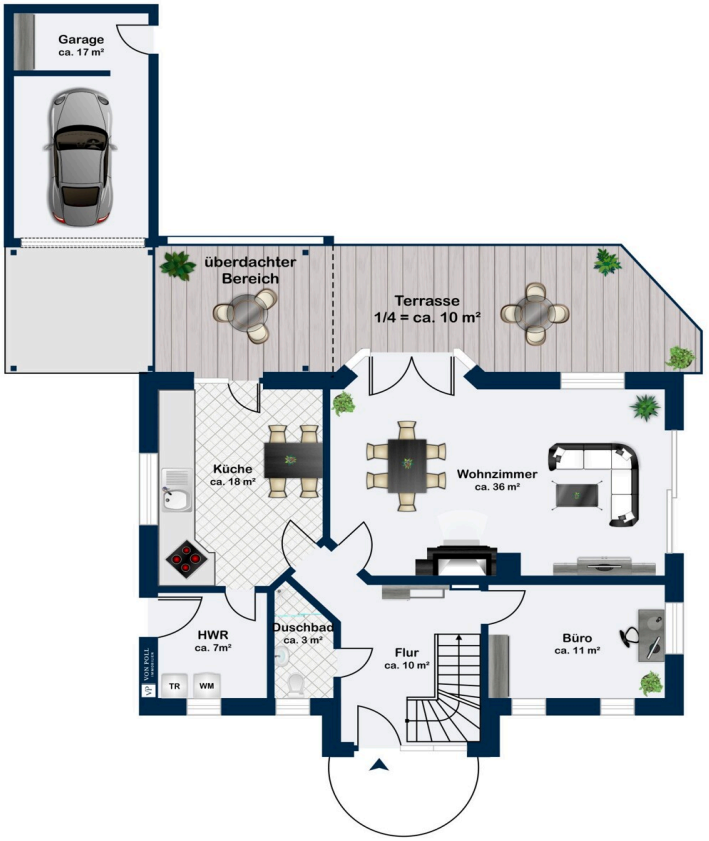
Objektnummer: 26295017 - 27321 Thedinghausen

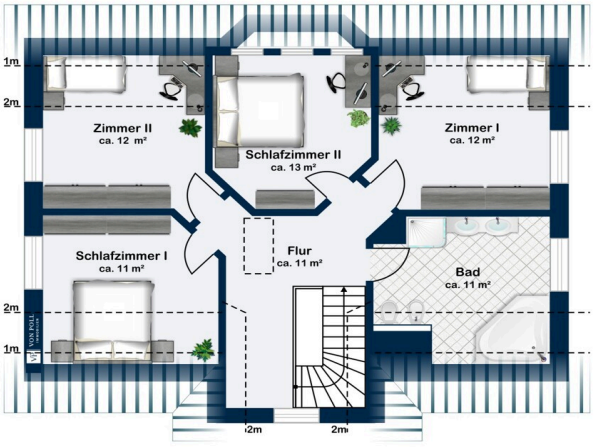
Auf einen Blick: Energiedaten

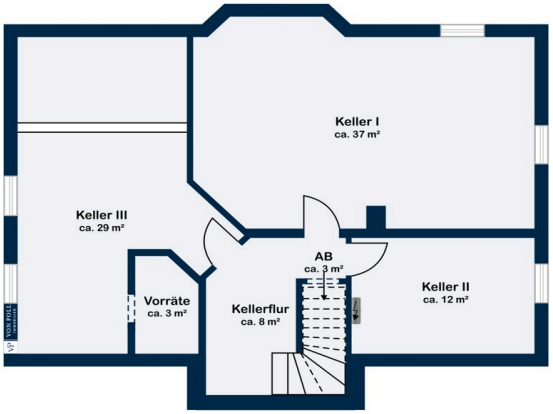
Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	110.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.09.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

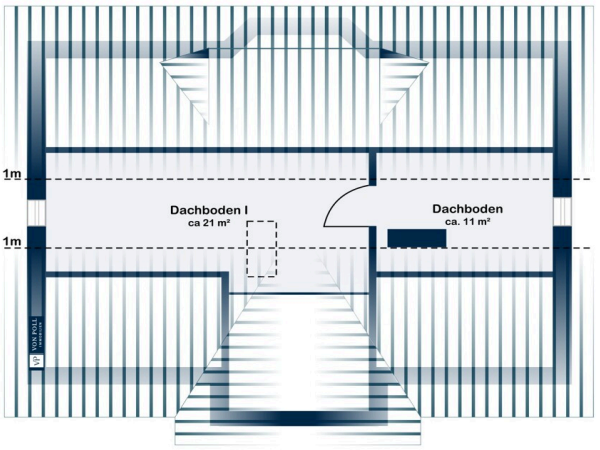
Objektnummer: 26295017 - 27321 Thedinghausen

Grundrisse




1m
2m
Zimmer II
ca. 12 m²
Schlafzimmer II
ca. 13 m²
Zimmer I
ca. 12 m²
Schlafzimmer I
ca. 11 m²
Flur
ca. 11 m²
Bad
ca. 11 m²
2m
1m
2m
2m


Keller I
ca. 37 m²
Keller III
ca. 29 m²
AB
ca. 3 m²
Vorräte
ca. 3 m²
Kellerflur
ca. 8 m²
Keller II
ca. 12 m²



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26295017 - 27321 Thedinghausen

Ein erster Eindruck

Willkommen zu Hause!

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1997 überzeugt durch seine solide Bauweise und eine durchdachte, familienfreundliche Raumaufteilung. Auf einer Wohnfläche von ca. 165 m² verteilen sich im Erd- und Dachgeschoss sechs Zimmer und zwei Badezimmer. Hinzu kommen rund 92 m² Nutzfläche im Keller und ca. 32 m² Stauraum im Spitzboden.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur teilweise überdachten Terrasse. Am hellen Flur liegen die separate Küche und ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer nutzen lässt. Ein Duschbad und ein Hauswirtschaftsraum vervollständigen diese Ebene. Im Dachgeschoss verteilen sich vier weitere Zimmer und das zweite Badezimmer. Über eine Einschubtreppe erreichen Sie den Spitzboden mit zwei Dachbodenräumen.

Das Haus wurde massiv errichtet. Die Außenwand besteht aus 17,5 cm Porenbeton, 8 cm Wärmedämmung inklusive 2 cm Luftschicht sowie 11,5 cm verputztem Kalksandstein-Mauerwerk. Das beheizte Kellergeschoss in Stahlbetonbauweise eignet sich ideal für Hobbys, die Vorratshaltung oder als Stauraum. Der Dachstuhl ist als verschalte Holzkonstruktion aufgebaut und mit Betondachsteinen eingedeckt.

Eine Gasbrennwerttherme aus dem Jahr 1997 mit einem 120-Liter-Warmwasserspeicher sorgt für Wärme und Warmwasser. Beide sind platzsparend im Spitzboden untergebracht, sodass die Wohn- und Kellerräume frei bleiben. Für zusätzlichen Komfort sind die Küche und das Bad im Erdgeschoss sowie der Flur im Dachgeschoss mit einer Fußbodenheizung ausgestattet – angenehm warme Böden gerade dort, wo der Tag beginnt. Eine DSL-Verbindung mit 250 MBit/s steht für die Arbeit im Homeoffice bereits zur Verfügung, ein Glasfaseranschluss ist laut Verfügbarkeitsprüfung möglich.

Im Inneren erwartet Sie eine funktionale Ausstattung, die sich nach Ihren Vorstellungen weiterentwickeln lässt. Die Küche ist als Einbauküche ausgeführt und zwei vollwertige Badezimmer bieten morgens der ganzen Familie ausreichend Platz, um sich auf den Tag vorzubereiten. Ein besonderes Highlight ist der Kachelofen im Wohnzimmer, der in den Wintermonaten für behagliche Wärme sorgt. Die Fenster im Erdgeschoss sind als Holzfenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung ausgeführt, im Kellergeschoss kommen Kunststofffenster zum Einsatz.

Der Außenbereich lädt zum Verweilen ein. Die großzügige, teilweise überdachte Terrasse ist auch bei wechselhaftem Wetter nutzbar und bietet viel Platz für gesellige

Stunden mit Freunden oder der Familie. Der Garten mit seiner Südwestausrichtung bietet zudem viel Potenzial, um ihn ganz nach den eigenen Bedürfnissen zu gestalten – ob als Spielbereich für Kinder, als Rückzugsort für die ganze Familie oder als Auslauf für Haustiere.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung. Weitere Ausstattungsmerkmale und technische Daten entnehmen Sie bitte der Ausstattungsbeschreibung.

Dieses Einfamilienhaus vereint eine solide Bausubstanz mit bewährter Haustechnik und einem klaren, praktischen Grundriss. Das Haus ist seit 2016 zu einer monatlichen Kaltmiete von 805 € vermietet. Ein Verkauf erfolgt im bestehenden Mietverhältnis.

Uns ist Transparenz wichtig: Für die Immobilie liegt ein Gutachten aus dem Jahr 2021 vor. Dieses weist auf Mängel an den Fenstern sowie auf Feuchtigkeit im Kellergeschoss hin. Wir empfehlen Kaufinteressenten daher, bereits vor einem Erwerb einen Sachverständigen zur Aufnahme des Zustands der Immobilie hinzuzuziehen. Aus Rücksicht auf das bestehende Mietverhältnis veröffentlichen wir in diesem Exposé keine Fotos der Immobilie.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Termin zur Besichtigung.

Objektnummer: 26295017 - 27321 Thedinghausen

Ausstattung und Details

•Unterkellertes Einfamilienhaus in massiver Bauweise
•Außenwand aus 17,5 cm Porenbeton | 8 cm Wärmedämmung inkl. 2 cm Luftschicht | 11,5 cm verputztes Kalksandstein-Mauerwerk
•Kellergeschoss in Stahlbetonbauweise (beheizt)
•Dachstuhl als verschalte Holzkonstruktion | Eindeckung mit Betondachsteinen
•Gasbrennwerttherme (1997) mit 120-Liter-Warmwasserspeicher im Spitzboden
•Einbauküche
•Zwei vollwertige Badezimmer
•Kachelofen
•Holzfenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung | Kunststofffenster im Kellergeschoss
•Manuelle Rollläden |Im Wohnzimmer teilw. elektrisch
•Terrassenüberdachung
•Internet: 250 MBit/s (DSL) |Glasfaser laut Verfügbarkeitsprüfung möglich
•Garage + Stellplatz

Objektnummer: 26295017 - 27321 Thedinghausen

Alles zum Standort

Das Haus liegt in familienfreundlicher Lage in Thedinghausen, einer Gemeinde im Landkreis Verden mit dörflicher Ruhe und guter Infrastruktur.

Bildung & Betreuung: Mehrere Kindertagesstätten sind nur wenige Gehminuten entfernt, eine örtliche Schule deckt sowohl Grundschul- als auch weiterführenden Bereich ab und ist fußläufig erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten: Mehrere Supermärkte und Discounter liegen in wenigen Minuten Entfernung – ideal für den täglichen wie den Wocheneinkauf.

Medizinische Versorgung: Für die medizinische Grundversorgung sorgen mehrere Hausarztpraxen, eine Apotheke sowie Zahnärzte direkt am Ort – alle nur wenige Gehminuten entfernt. Bei Bedarf an fachärztlicher oder klinischer Versorgung sind die umliegenden Städte gut mit dem Auto erreichbar.

Sport & Freizeit: Ein aktiver Sportverein mit breitem Angebot für alle Altersgruppen sowie eine großzügige Sportanlage sorgen für Bewegung und Vereinsleben direkt vor Ort.

Infrastruktur & Anbindung: Der Ort bietet alle Einrichtungen des täglichen Lebens auf kurzem Raum. Verden ist rund 15 km, Bremen etwa 25 km entfernt – beide gut mit dem Auto erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich zentral in Thedinghausen, nur wenige Gehminuten entfernt, sodass auch die Anbindung ohne Auto gegeben ist.

Objektnummer: 26295017 - 27321 Thedinghausen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26295017 - 27321 Thedinghausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Eric Stöver

Bahnhofstraße 48-50, 28844 Weyhe
Tel.: +49 4203 - 74 84 43 0
E-Mail: weyhe@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com