

Thedinghausen

Exklusives Wohnhaus mit Wintergarten, Pool, Sauna und moderner Energietechnik in Thedinghausen!

Número de propiedad: 25346047



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 559.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 172,13 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 716 m²

Número de propiedad: 25346047 - 27321 Thedinghausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25346047 - 27321 Thedinghausen

De un vistazo

Número de propiedad	25346047
Superficie habitable	ca. 172,13 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2001
Tipo de aparcamiento	6 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	559.500 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 100 m ²
Características	WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea

Número de propiedad: 25346047 - 27321 Thedinghausen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	23.09.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	101.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	2001

Número de propiedad: 25346047 - 27321 Thedinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 25346047 - 27321 Thedinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 25346047 - 27321 Thedinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 25346047 - 27321 Thedinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 25346047 - 27321 Thedinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 25346047 - 27321 Thedinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 25346047 - 27321 Thedinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 25346047 - 27321 Thedinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 25346047 - 27321 Thedinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 25346047 - 27321 Thedinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 25346047 - 27321 Thedinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 25346047 - 27321 Thedinghausen

La propiedad



Número de propiedad: 25346047 - 27321 Thedinghausen

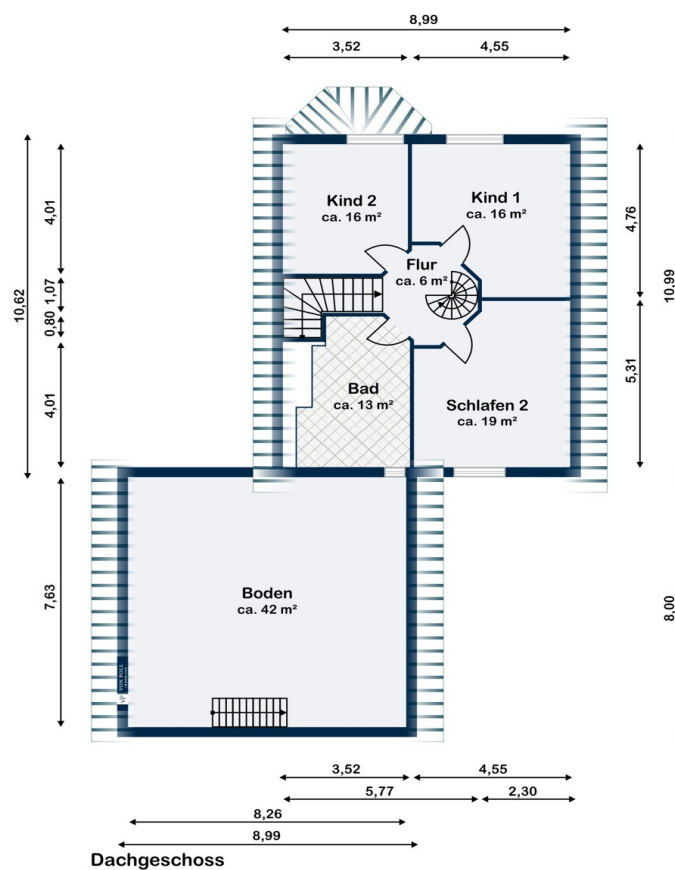
La propiedad

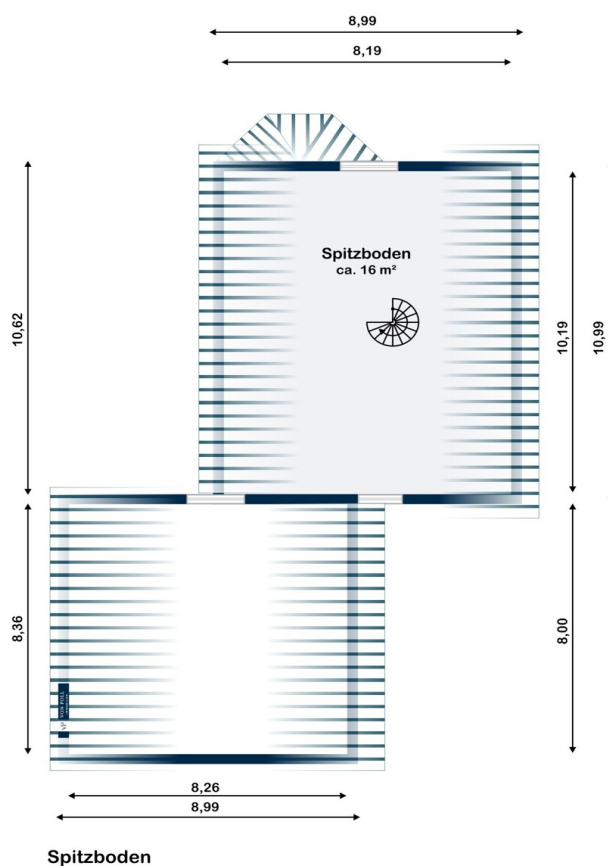


Número de propiedad: 25346047 - 27321 Thedinghausen

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25346047 - 27321 Thedinghausen

Una primera impresión

Diese im Jahr 2001 massiv errichtete Immobilie präsentiert sich auf einem ca. 716 m² großen Grundstück als großzügiges und vielseitig nutzbares Zuhause. Mit einer Wohnfläche von rund 172 m² und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 110 m² bietet das Anwesen reichlich Platz für Familien, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder sogar eine potentielle Nutzung als Zweiparteienhaus.

Großzügige Raumgestaltung & hochwertige Ausstattung

Insgesamt sieben Zimmer – darunter vier Schlafzimmer, ein weitläufiges Wohnzimmer sowie zwei vollausgebaute Böden (2010) – eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ein Gäste-WC sowie die 2012 installierte halboffene Design-Küche unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Die Küche ist ausgestattet mit edlen Naturstein-Arbeitsplatten, einer hochwertigen Keramikspüle sowie modernen Miele-Geräten und bildet das Herzstück des Erdgeschosses.

Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten mit ca. 29,9 m², der durch seine Großzügigkeit das Wohnen in jeder Jahreszeit bereichert.

Im Jahr 2012 wurden neue Böden verlegt, die eine moderne und gepflegte Atmosphäre schaffen.

Wellness & Freizeit

Für Erholung und Entspannung sorgt die im Erdgeschoss integrierte Bio-Sauna. Sie bietet sowohl ein mildes Saunaklima als auch die Möglichkeit zur finnischen Dampfsauna – ideal für gesundheitsfördernde und entspannende Stunden zu jeder Jahreszeit. Der Außenbereich begeistert mit einem beheizbaren Pool, dessen komplette Steuerungs- und Bedienanlage komfortabel in der Garage installiert ist. Im Frühling Sommer und Herbst kann dieser über die PV-Anlage beheizt werden.

Energieeffizienz & Nachhaltigkeit

Die Immobilie ist der Energieeffizienzklasse D zugeordnet, bietet jedoch durch ihre bauliche Substanz und Nachrüstungsmöglichkeiten großes Potenzial:

2022 wurde eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit 24 kWp sowie ein 17-kWh-Speicher installiert. Damit ist es möglich, das Haus nahezu autark mit Strom zu versorgen – inklusive direkter Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge über die Wallbox (2023).

Eine Nachrüstung auf eine Luft-/Wärmepumpe ist problemlos realisierbar.

Die massive Bauweise sowie die mit DVD-Platten isolierte Dachkonstruktion sorgen für ein angenehmes Raumklima – kühl im Sommer und speichernd warm im Winter.

Im Erdgeschoss ist eine durchgehende Fußbodenheizung verlegt, während das Obergeschoss über Heizkörper mit Rücklauf verfügt.

Außenanlagen & Stellplätze

Der Hofbereich ist mit pflegeleichten Klinkerpflastersteinen verlegt und bietet eine repräsentative Einfahrt. Neben einer Garage stehen insgesamt sechs Außenstellplätze zur Verfügung.

Número de propiedad: 25346047 - 27321 Thedinghausen

Detalles de los servicios

- Baujahr 2000
- Massive Bauweise
- Wohnfläche 172,13 m²
- Nutzfläche 110,05 m²
- Grundstück 716 m²
- 7 Zimmer
- 4 Schlafzimmer
- 2 vollausgebaute Böden (2010)
- Gäste-WC
- Design-Einbauküche (2012) mit Naturstein-Arbeitsplatten, Keramikspüle, Miele-Geräten
- Wintergarten 29,91 m²
- Außenpool, beheizbar
- Sauna (Bio-Sauna, Dampfsauna-Funktion)
- Fußbodenheizung Erdgeschoss
- Heizkörper Obergeschoss (Rücklauf)
- Böden erneuert 2012
- Dachisolierung mit DVD-Platten
- Photovoltaikanlage 24 kWp (2022)
- Stromspeicher 17 kWh (2022)
- Wallbox (2023)
- Luft-/Wärmepumpe nachrüstbar
- Garage
- 6 Außenstellplätze
- Hof mit Klinkerpflaster
- Energieeffizienzklasse D

Número de propiedad: 25346047 - 27321 Thedinghausen

Todo sobre la ubicación

Die Gemeinde Thedinghausen besticht durch ihre idyllische Lage, umgeben von weitläufigen Feldern, grünen Wiesen und dem malerischen Eiterfluss. Die naturnahe Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen und ausgedehnten Fahrradtouren ein. Ein kulturelles Highlight bildet das Schloss Erbhof, das regelmäßig mit Veranstaltungen und Ausstellungen begeistert.

Auch sportlich Aktive finden ein vielseitiges Angebot: Im Umkreis von ca. 10 Kilometern stehen ein Skatepark, Fußball-, Tennis-, Handball- und Reitvereine, mehrere Fitnessstudios, ein Sportplatz sowie ein Hallenbad zur Verfügung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend – über die nahegelegenen Autobahnen A1 und A27 erreichen Sie schnell die Städte Bremen, Hannover und Hamburg.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Grundschule sowie eine Oberschule mit Gymnasialklassen. Kinder können diese sicher zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen, ohne stark befahrene Straßen überqueren zu müssen. Extra angelegte Schulwege und großzügige Sportplätze bieten zusätzliche Sicherheit und Freizeitmöglichkeiten.

Darüber hinaus wurde erst kürzlich ein neuer Kindergarten – bereits der vierte in der Umgebung – direkt neben der Grundschule eröffnet. So sind kurze Wege gewährleistet, und Eltern können ihre Kinder bequem zu Fuß begleiten.

Número de propiedad: 25346047 - 27321 Thedinghausen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.9.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 101.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25346047 - 27321 Thedinghausen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Thomas Maruhn

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)

Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0

E-Mail: verden@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com