

Thedinghausen

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

CODE DU BIEN: 25346047



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 559.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 172,13 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 716 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25346047 - 27321 Thedinghausen

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

**CODE DU BIEN: 25346047 - 27321 Thedinghausen**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25346047                      |
| Surface habitable      | ca. 172,13 m <sup>2</sup>     |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 7                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 2001                          |
| Place de stationnement | 6 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 559.500 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Surface de plancher          | ca. 100 m <sup>2</sup>                                                    |
| Aménagement                  | WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée                                      |

CODE DU BIEN: 25346047 - 27321 Thedinghausen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 23.09.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 101.50 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2001                                        |



CODE DU BIEN: 25346047 - 27321 Thedinghausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25346047 - 27321 Thedinghausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25346047 - 27321 Thedinghausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25346047 - 27321 Thedinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346047 - 27321 Thedinghausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25346047 - 27321 Thedinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346047 - 27321 Thedinghausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25346047 - 27321 Thedinghausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25346047 - 27321 Thedinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346047 - 27321 Thedinghausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25346047 - 27321 Thedinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346047 - 27321 Thedinghausen

## La propriété





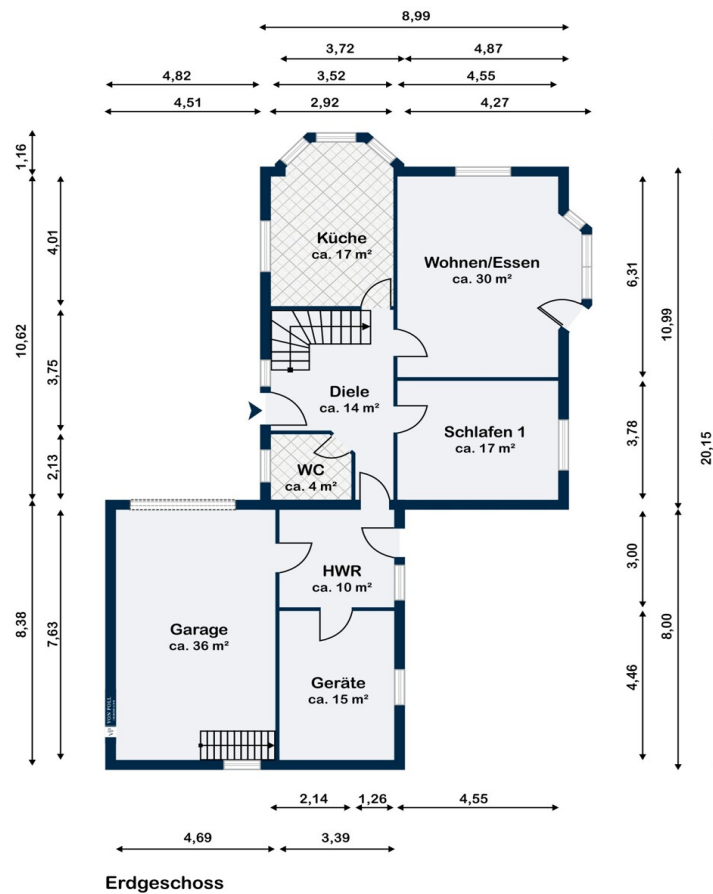
CODE DU BIEN: 25346047 - 27321 Thedinghausen

## La propriété

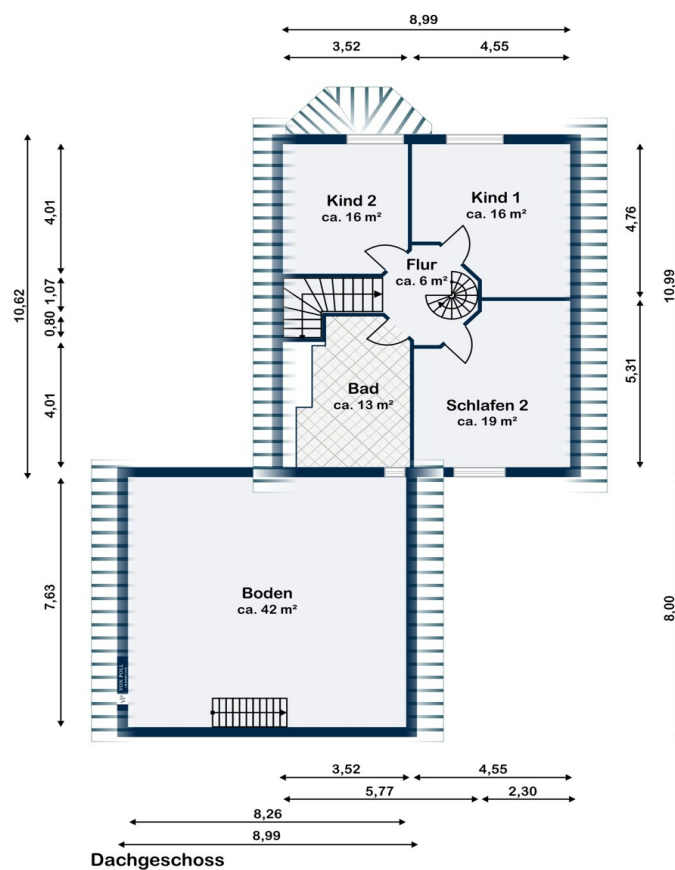


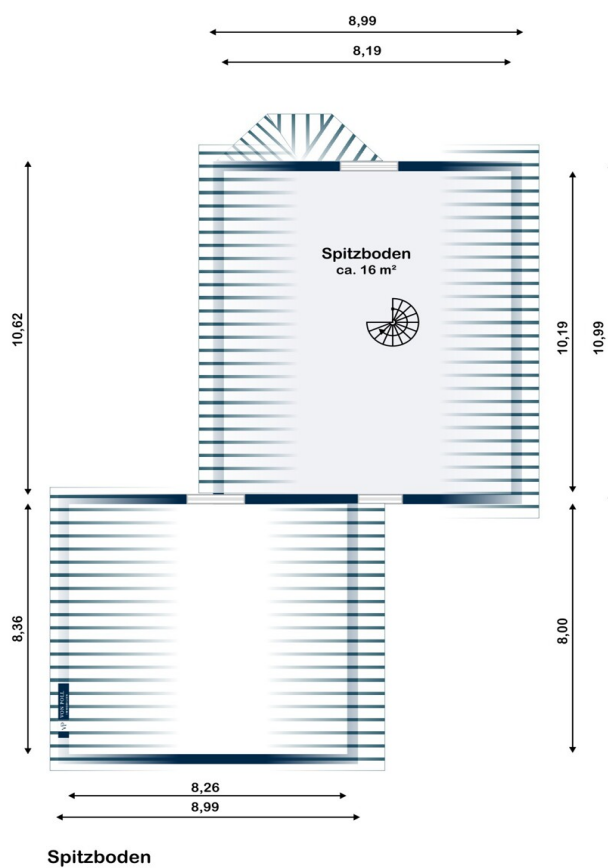
CODE DU BIEN: 25346047 - 27321 Thedinghausen

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 25346047 - 27321 Thedinghausen

## Une première impression

Diese im Jahr 2001 massiv errichtete Immobilie präsentiert sich auf einem ca. 716 m<sup>2</sup> großen Grundstück als großzügiges und vielseitig nutzbares Zuhause. Mit einer Wohnfläche von rund 172 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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.

CODE DU BIEN: 25346047 - 27321 Thedinghausen

## Détails des commodités

- Baujahr 2000
- Massive Bauweise
- Wohnfläche 172,13 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche 110,05 m<sup>2</sup>
- Grundstück 716 m<sup>2</sup>
- 7 Zimmer
- 4 Schlafzimmer
- 2 vollausgebaute Böden (2010)
- Gäste-WC
- Design-Einbauküche (2012) mit Naturstein-Arbeitsplatten, Keramikspüle, Miele-Geräten
- Wintergarten 29,91 m<sup>2</sup>
- 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



CODE DU BIEN: 25346047 - 27321 Thedinghausen

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25346047 - 27321 Thedinghausen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 101.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25346047 - 27321 Thedinghausen

## 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](mailto:verden@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)