Thedinghausen

Familienidylle – charmantes Einfamilienhaus mit großem Grundstück und Ausbaureserve!

??????? ????????: 25346022

???? ??????: 449.000 EUR • ?????????: ca. 251,25 m² • ???????: 10 • ?????? ???: 1.974 m²

??????? ????????: 25346022 - 27321 Thedinghausen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25346022 - 27321 Thedinghausen

?? ??? ?????

??????? ????????	25346022
?????????	ca. 251,25 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	10
????????? ??? ????????	2
????????	3
???? ??????????	1973
????? ??????????	3 x ??????, 2 x ????

???? ??????	449.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2019
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25346022 - 27321 Thedinghausen

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	12.09.2033
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	132.60 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2019

??????? ????????: 25346022 - 27321 Thedinghausen

?? ???????

??????? ????????: 25346022 - 27321 Thedinghausen

?? ???????

??????? ????????: 25346022 - 27321 Thedinghausen

?? ???????

??????? ????????: 25346022 - 27321 Thedinghausen

?? ???????

??????? ????????: 25346022 - 27321 Thedinghausen

?? ???????

??????? ????????: 25346022 - 27321 Thedinghausen

?? ???????

??????? ????????: 25346022 - 27321 Thedinghausen

?? ???????

??????? ????????: 25346022 - 27321 Thedinghausen

?? ???????

??????? ????????: 25346022 - 27321 Thedinghausen

?? ???????

??????? ????????: 25346022 - 27321 Thedinghausen

??? ????? ????????

Diese ansprechende Immobilie steht auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.446 m² und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und Erweiterungen. Das freistehende Einfamilienhaus fügt sich dank seiner gepflegten Bauweise harmonisch in die Umgebung ein.

Mit seinen zehn Zimmern bietet es reichlich Platz zum Wohnen und Arbeiten sowie zur Umsetzung kreativer Ideen.

Die weiträumige Grundstücksfläche ist perfekt für Pferdeliebhaber, da sie genug Platz für Stallungen oder zusätzliche Außenbereiche bietet.

Das Erdgeschoss beeindruckt mit seiner durchdachten Raumaufteilung: Es verfügt über ein offenes Wohnzimmer als zentralen Treffpunkt, eine separate Küche und einen großzügigen Essbereich. Neben einem Büro befinden sich im Erdgeschoss weitere Räume, die auch als separate Einliegerwohnung genutzt werden können.

Im Obergeschoss befinden sich zwei komfortable Zimmer, die als Rückzugsorte zur Erholung einladen. Außerdem gibt es ein drittes, großzügiges Badezimmer, das eine optimale Nutzung des oberen Bereichs gewährleistet.

Der Zustand der Immobilie lässt keine Wünsche offen. Das Haus wurde stets gepflegt und präsentiert sich im Jahr 2025 in einem ausgezeichneten Zustand. Auch die Modernisierung der Heizanlage durch eine effiziente Zentralheizung wurde erfolgreich abgeschlossen. Sie sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung im gesamten Haus.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Baufenster des Grundstücks, das Erweiterungsmöglichkeiten bietet. Sei es ein Anbau oder eine individuelle Neugestaltung des Außenbereichs – die Möglichkeiten sind vielfältig und bieten großes Potenzial zur Verwirklichung persönlicher Wohnträume.

??????? ????????: 25346022 - 27321 Thedinghausen

????????????? ??? ???????

- Pferdeboxen
- 2 Pkw Garagen
- 1 große Garage für z.B. Anhänger oder Wohnmobile
- Großes Baufenster

??????? ????????: 25346022 - 27321 Thedinghausen

??? ??? ??? ?????????

Die Gemeinde Thedinghausen wird durch die anliegenden Felder, Wiesen und dem Eiterfluss umgeben.

Die umliegende Landschaft lädt in Ihrer Freizeit zu entspannten Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Das Schloss Erbhof in Thedinghausen bietet verschiedene Veranstaltungen und Ausstellungen, die einen Besuch lohnen.

Für die sportlich Begeisterten gibt es im Umkreis von 10 km einen Skatepark, Fußball-, Tennis-, Handball- und Reitvereine, verschiedene Fitnessstudios, einen Sportplatz und ein Hallenbad.

Die Autobahnanbindung ist sehr gut, so erreichen Sie schnell die Autobahnen A1 und A27 und von dort aus die Städte Bremen, Hannover und Hamburg.

??????? ????????: 25346022 - 27321 Thedinghausen

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.9.2033.
Endenergiebedarf beträgt 132.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ????????: 25346022 - 27321 Thedinghausen

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Thomas Maruhn

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com