

Langwedel

Seltene Gelegenheit: Exklusive Maisonette-Wohnung mit Top-Energieeffizienz in Langwedel!

????????? ??????????: 25346046



www.von-poll.com

???? ??????: 529.000 EUR • ??????????: ca. 132,3 m² • ??????: 4

??????? ???????: 25346046 - 27299 Langwedel

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

??????? ?????????: 25346046 - 27299 Langwedel

?? ??? ??????

???????? ?????????	25346046	????? ???????	529.000 EUR
???????????	ca. 132,3 m ²	???????????	??????????
?????????	4	???????????	Käuferprovision
?????????? ???	3		beträgt 3,57 % (inkl.
??????????			MwSt.) des
??????????	1		beurkundeten
????? ????????????	2020	?????????	Kaufpreises
????? ????????????	1 x ?????????? ???	?????????	???????
	?????????????, 1 x	???????????	
	????????????? ??????	?????????	??????????
	?????????????		

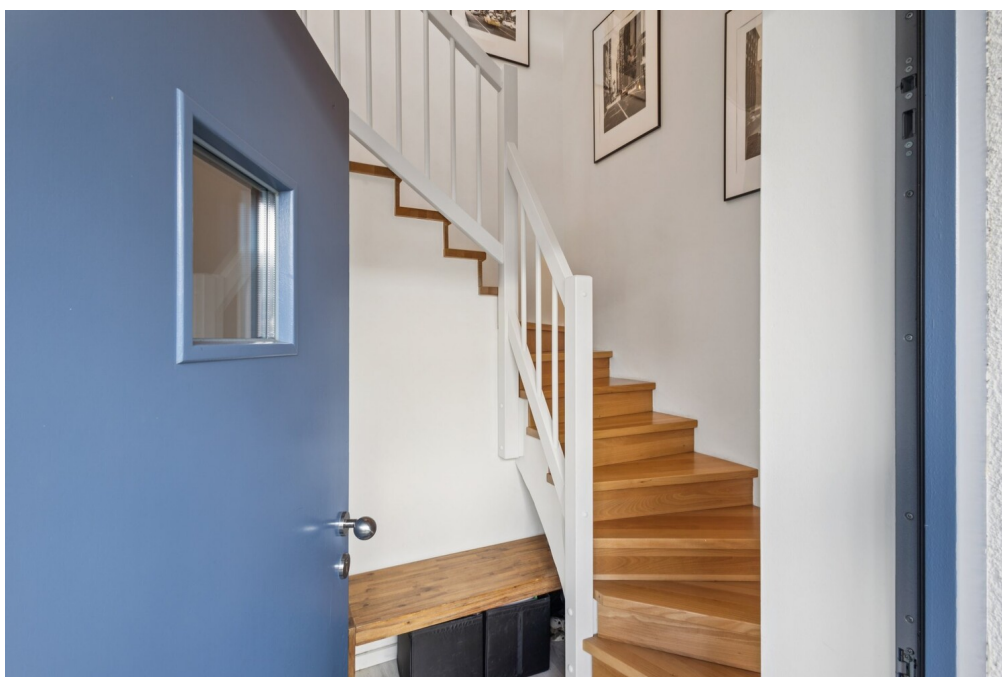
??????? ?????????: 25346046 - 27299 Langwedel

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	45.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	28.09.2031	?????????? ?????????????? ??????????	A
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2020

??????? ???????: 25346046 - 27299 Langwedel

?? ????????



??????? ???????: 25346046 - 27299 Langwedel

?? ????????



??????? ???????? : 25346046 - 27299 Langwedel

?? ????????



??????? ???????? : 25346046 - 27299 Langwedel

?? ????????



??????? ?????????: 25346046 - 27299 Langwedel

?? ????????



??????? ???????: 25346046 - 27299 Langwedel

?? ????????



??????? ???????? : 25346046 - 27299 Langwedel

?? ????????



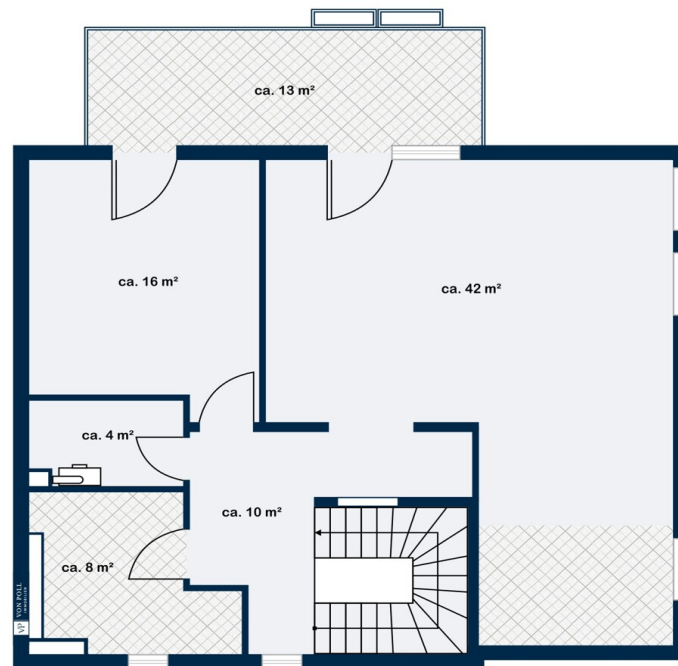
??????? ???????: 25346046 - 27299 Langwedel

?? ????????

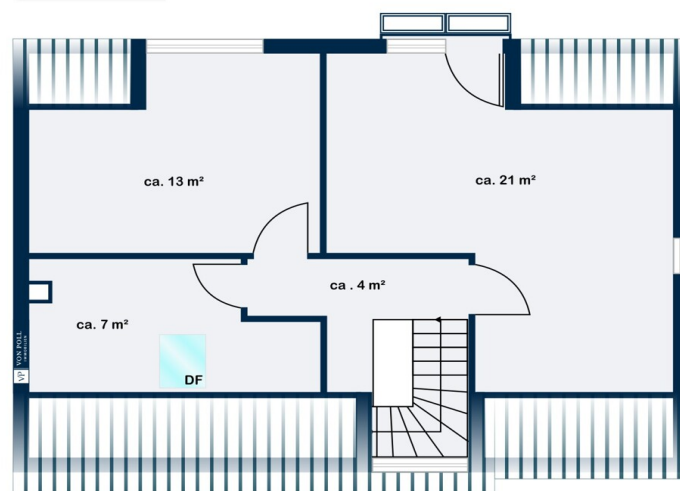


??????? ?????????: 25346046 - 27299 Langwedel

???????



Obergeschoss



Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25346046 - 27299 Langwedel

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

Diese moderne und hochwertig ausgestattete Maisonettewohnung wurde im Jahr 2020 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einem äußerst gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 132,3 m², verteilt auf 4 Zimmer, bietet die Immobilie großzügigen Wohnkomfort auf zwei Ebenen.

Der Zugang erfolgt über einen separaten, privaten Eingangsbereich im Erdgeschoss – es gibt kein gemeinschaftlich genutztes Treppenhaus. Von hier führt eine innenliegende Treppe direkt in das erste Obergeschoss. Dort erwarten Sie eine offene und helle Wohnküche, ein flexibel nutzbares Arbeits- oder Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein großzügiger Balkon.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer sowie ein begehbare Kleiderschrank, der zusätzlichen Komfort bietet.

Die Ausstattung der Wohnung erfüllt gehobene Ansprüche: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden, eine energieeffiziente Gas-Brennwerttherme in Kombination mit einer Fußbodenheizung sowie die Einordnung in die Energieeffizienzklasse A unterstreichen den modernen Standard der Immobilie.

Zwei fest zugeordnete PKW-Stellplätze, einer davon überdacht, und ein Geräteschuppen runden das Angebot ab.

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität, Effizienz und ein exklusives Wohnumfeld legen.

??????? ???????: 25346046 - 27299 Langwedel

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

- hochwertige Einbauküche
- Balkon
- Dusche
- Fußbodenheizung
- Tageslichtbad
- Gegensprechanlage
- Rollläden
- HWR
- 2 Stellplätze

??????? ?????????: 25346046 - 27299 Langwedel

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

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.

Neben der Verkehrsanbindung hat Langwedel noch mehr zu bieten: die Freilichtbühne, die im Sommer zahlreiche Veranstaltungen wie Konzerte und Theateraufführungen bietet, zieht jedes Jahr 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 Spaziergehen und Entspannen, während das historische Etelser Schloss aufgrund seiner Architektur und Geschichte ein besonderes Highlight darstellt.

Die Gemeinde verfügt über zwei Bahnhöfe.

Insgesamt bietet Langwedel viele Möglichkeiten, um sich zu erholen und die Natur zu genießen. Die Verkehrsanbindung, das kulturelle Angebot und die nahegelegenen Sehenswürdigkeiten machen Langwedel zu einem attraktiven Wohnort für jede Altersgruppe.

??????? : 25346046 - 27299 Langwedel

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.9.2031.

Endenergiebedarf beträgt 45.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

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 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.

??????? ?????????: 25346046 - 27299 Langwedel

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

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

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