

Langwedel

# Repräsentative Wohnung über zwei Ebenen in bevorzugter Lage!

Objektnummer: 25346050

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25346050 - 27299 Langwedel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25346050 - 27299 Langwedel

## Auf einen Blick

|              |                            |             |                                                                           |
|--------------|----------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25346050                   | Kaufpreis   | 499.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 130 m²                 | Wohnung     | Maisonette                                                                |
| Zimmer       | 4                          | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 3                          |             |                                                                           |
| Badezimmer   | 1                          |             |                                                                           |
| Baujahr      | 2020                       | Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz | Ausstattung | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 25346050 - 27299 Langwedel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 45.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.09.2031     | Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2020          |

Objektnummer: 25346050 - 27299 Langwedel

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25346050 - 27299 Langwedel

## Ein erster Eindruck

Diese Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und verbindet modernes Wohnen mit hoher Energieeffizienz.

Helle Räume, ein durchdachtes Raumkonzept sowie ein privater Zugang schaffen ein besonderes Wohngefühl.

Ein Balkon, zwei Stellplätze und zusätzliche Abstellmöglichkeiten im Außenbereich runden das Gesamtbild ab.

Weitere Informationen stellen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.

Objektnummer: 25346050 - 27299 Langwedel

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25346050 - 27299 Langwedel

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 25346050 - 27299 Langwedel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.9.2031.

Endenergiebedarf beträgt 45.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25346050 - 27299 Langwedel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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