

Thedinghausen

# Familienidylle mit Pferden – charmantes Einfamilienhaus mit großem Grundstück und Ausbaureserve!

Número de propiedad: 25346022



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

PRECIO DE COMPRA: 449.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 294,6 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.446 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25346022 - 27321 Thedinghausen

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

Número de propiedad: 25346022 - 27321 Thedinghausen

## De un vistazo

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Número de propiedad  | 25346022                 |
| Superficie habitable | ca. 294,6 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas        |
| Habitaciones         | 10                       |
| Dormitorios          | 2                        |
| Baños                | 3                        |
| Año de construcción  | 1973                     |
| Tipo de aparcamiento | 3 x Garaje, 2 x Otros    |

|                                |                                                                                        |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 449.000 EUR                                                                            |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                                       |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises              |
| Modernización / Rehabilitación | 2019                                                                                   |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                                |
| Método de construcción         | Sólido                                                                                 |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25346022 - 27321 Thedinghausen

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 12.09.2033          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 132.60 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2019                   |

Número de propiedad: 25346022 - 27321 Thedinghausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25346022 - 27321 Thedinghausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25346022 - 27321 Thedinghausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25346022 - 27321 Thedinghausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25346022 - 27321 Thedinghausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25346022 - 27321 Thedinghausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25346022 - 27321 Thedinghausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25346022 - 27321 Thedinghausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25346022 - 27321 Thedinghausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25346022 - 27321 Thedinghausen

## Una primera impresión

Diese ansprechende Immobilie steht auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.446 m<sup>2</sup> 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.

Número de propiedad: 25346022 - 27321 Thedinghausen

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25346022 - 27321 Thedinghausen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25346022 - 27321 Thedinghausen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.9.2033.

Endenergiebedarf beträgt 132.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25346022 - 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](mailto:verden@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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