

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Langwedel

### Moderne und helle Bungalow-Doppelhaushälfte



Objekt-Nr. OM-459643

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **435.000 €**

Ansprechpartner:  
Eckhart Petras

27299 Langwedel  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2019	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	600,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	132,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderner und heller Bungalow in Völkersen

In einer nur vom Anliegerverkehr geprägten Wohnstraße in einem gewachsenen Wohngebiet befindet sich dieser im Jahr 2018/2019 in Massivbauweise errichtete, moderne und helle Bungalow eines Doppelhauses auf einem ca. 600 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Bungalow wurde im Mai 2019 erstmalig vermietet und bis heute sind noch die Erstbezieher dort wohnhaft. Die derzeitigen Mieter haben bereits eine neue Wohnung gemietet und somit steht dem Käufer einem kurzfristigen Einzug ins neue zu Hause nichts im Wege.

Dieses ebenerdige Wohnkonzept ist auch ideal für die Generation 50+, da im gesamten Haus keine Hindernisse vorhanden sind.

Der Bungalow hat eine weiße Putzfassade und besteht aus 30 cm Gasbetonaußenwänden und wurde noch zusätzlich mit 12 cm WDVS gedämmt.

Alle Fenster sind in 3-fach Verglasung, innen weiß und außen anthrazit verbaut. Im Wohnzimmer, Küche und Schlafzimmer sind bodentiefe Fenster verbaut, wovon man gleich auf die Terrasse und den Garten blicken kann.

Der Dachstuhl besteht aus Nagelplattenbindern und einer 240 mm Dämmung in der EG-Decke. Die Dacheindeckung ist in lasierten Tonpfannen in anthrazit ausgeführt.

Im gesamten Haus befindet sich eine Fußbodenheizung. Die Heizungsanlage wird mit Gas betrieben und zusätzlich mit einer Solarthermieanlage unterstützt.

Auf dem Grundstück ist ein Carport errichtet, wobei aber ohne Probleme 2 Fahrzeuge auf dem Grundstück parken können. Die Einfahrt ist mit Betonrechteckpflaster verlegt und ist momentan noch offen, kann aber vom neuen Eigentümer ohne viel Aufwand mit einem Tor geschlossen werden. Im Garten befindet sich noch ein kleines Gerätehäuschen.

Der Fußboden im Windfang, HWR, Gäste-WC und Bad ist mit Fliesen verlegt und in den weiteren Räumen befindet sich Laminat. Alle Zimmertüren sind moderne Röhrenspannzimmertüren in weiß, wobei alle Zimmertüren 1 m breit sind, außer das Gäste-WC, was auch für ein seniorengerechtes Wohnen wichtig ist.

Die Immobilie bietet mit ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen durchdachten Grundriss und eine großzügige Raumaufteilung. Alle Räumlichkeiten überzeugen durch ihre angenehme Helligkeit.

Vom Eingangsbereich mit kleinem Windfang gelangt man in den Flur von wo alle Zimmer abgehen. Dort befindet sich ein Gäste-WC mit ebenerdiger Dusche. Den Hauswirtschaftsraum, in welchem auch die Heizungsanlage steht, kann man vom Flur sowie auch vom Hof betreten.

Das Schlafzimmer besitzt ein eigenes Badezimmer en Suite. Dieses Badezimmer ist mit ebenerdiger Dusche, Badewanne, WC und Waschtischelement ausgestattet.

Die Küche ist mit einer weißen Küchenzeile und den notwendigen Elektrogeräten ausgestattet. Von der Küche aus kann man durch eine zweiflüglige Schiebetür direkt ins Wohnzimmer treten.

Das gesamte Grundstück ist vor allem auch im südlichen Bereich der Sonnenterrasse nahezu nicht einsehbar, da dort eine gewachsene Hecke steht.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Wichtig und bitte beachten !!!

Bei dem Verkauf handelt es sich um keinen Notverkauf!

Bitte nur Anfragen stellen bei ernsthaftem Interesse und wenn die Finanzierung gesichert ist!

## **Lage**

Völkersen liegt ca. 30 km südöstlich von Bremen und gehört zum Flecken Langwedel. Die Autobahnanschlusstellen für die A1 sowie für die A27 sind beide innerhalb von ca. 9 Minuten erreichbar.

Die Stadt Achim liegt ca. 17 Autominuten und die Stadt Verden ca. 12 Autominuten entfernt. Ebenso erreicht man in ca. 7 Minuten Norddeutschlands größtes Einkaufszentrum Dodenhof.

Völkersen selbst besitzt einen kleinen Dorfmarkt wo es auch Brötchen gibt, einen Hofladen, ein Fleisch- und Wurstwarengeschäft mit SB-Automaten, Friseur, Kindergarten und Grundschule.

In Langwedel befinden sich diverse Einkaufsmärkte, eine weiterführende Schule, Kindergärten, ein Freibad, Ärzte, Apotheken, Banken und vieles mehr.

### **Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	61,75 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Windfang



Gästezimmer/Büro

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gäste-WC



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer

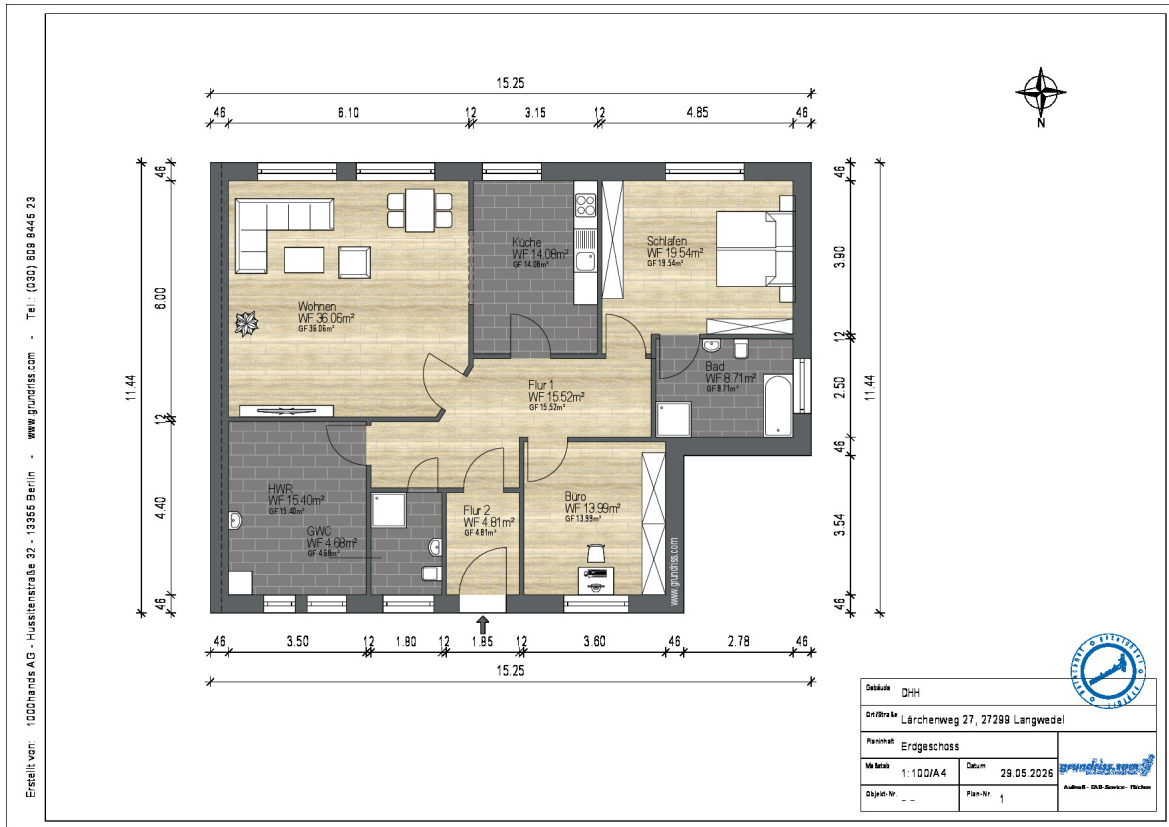


Küche



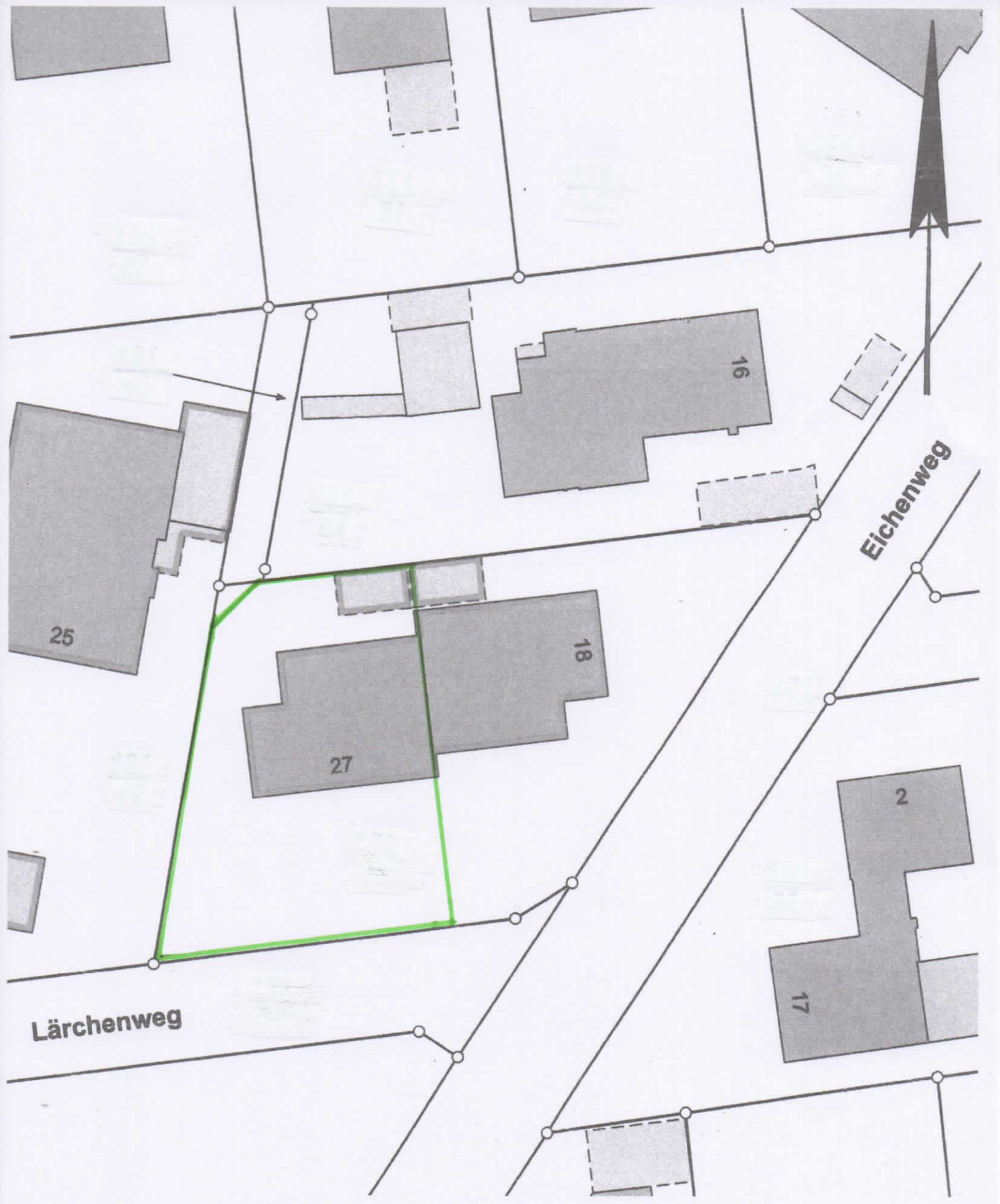
Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Lageplan



Lärchenweg

Eichenweg

25

16

18

27

2

17