

Langwedel

## Exklusives Penthouse mit Aufzug, Kamin und beeindruckender Dachterrasse

*Codice oggetto: 26346027*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 156 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 26346027 - 27299 Langwedel**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26346027 - 27299 Langwedel**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 26346027               |
| Superficie netta    | ca. 156 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 4                      |
| Camere da letto     | 3                      |
| Bagni               | 1                      |
| Anno di costruzione | 2017                   |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera  |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 495.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Attico                                                                    |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2022                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Come nuovo                                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Caminetto                                                       |

**Codice oggetto: 26346027 - 27299 Langwedel**

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>18.02.2036</b>    |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>49.20 kWh/m²a</b>                       |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>A</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>2017</b>                                |

**Codice oggetto: 26346027 - 27299 Langwedel**

## La proprietà



Codice oggetto: 26346027 - 27299 Langwedel

## La proprietà



Codice oggetto: 26346027 - 27299 Langwedel

## La proprietà



Codice oggetto: 26346027 - 27299 Langwedel

## La proprietà



Codice oggetto: 26346027 - 27299 Langwedel

## La proprietà



Codice oggetto: 26346027 - 27299 Langwedel

## La proprietà



Codice oggetto: 26346027 - 27299 Langwedel

## La proprietà



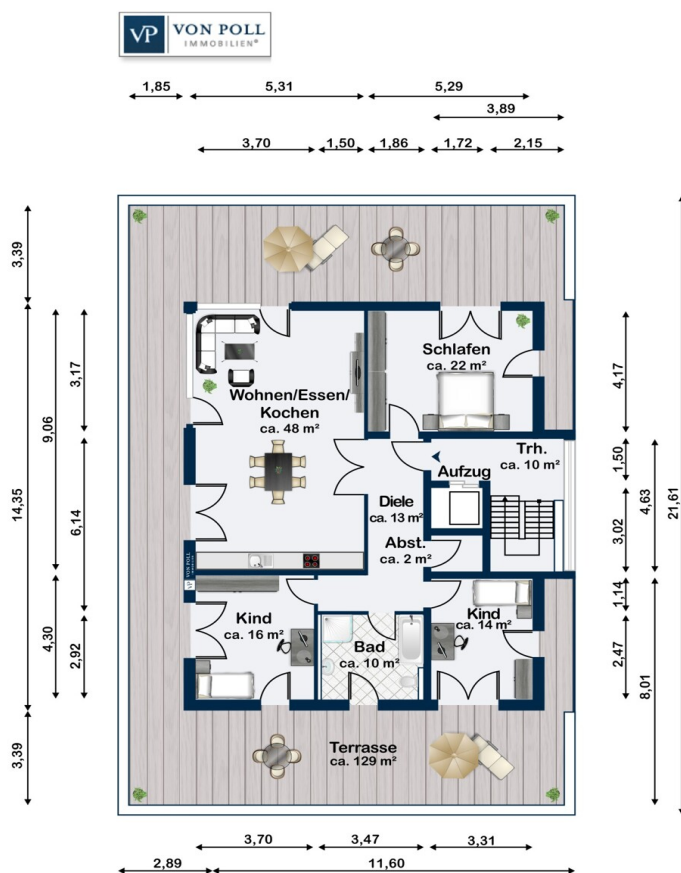
Codice oggetto: 26346027 - 27299 Langwedel

## La proprietà



Codice oggetto: 26346027 - 27299 Langwedel

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26346027 - 27299 Langwedel**

## Una prima impressione

Dieses außergewöhnliche Penthouse steht für modernes Wohnen auf höchstem Niveau und verbindet architektonische Klarheit mit exklusivem Wohnkomfort. In einem erst 2017 errichteten Mehrfamilienhaus gelegen, präsentiert sich die Wohnung auf rund 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem äußerst gepflegten Zustand und erfüllt höchste Ansprüche an Stil, Komfort und zeitgemäßes Wohnen.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird der offene und lichtdurchflutete Charakter des durchdachten Grundrisses deutlich. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit einer Fläche von rund 44 m<sup>2</sup>. Bodentiefe Fensterelemente schaffen hier ein beeindruckendes Raumgefühl und sorgen in Verbindung mit den klaren Linien der Architektur für eine elegante und zugleich einladende Atmosphäre. Ein stilvoll integrierter Kaminofen verleiht dem Wohnbereich zusätzlich eine besondere Wärme und schafft insbesondere in den Abendstunden ein außergewöhnlich behagliches Ambiente. Die hochwertige Einbauküche mit modernen Elektrogeräten fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und verbindet anspruchsvolles Design mit funktionaler Alltagstauglichkeit.

Ein besonderes Highlight stellt die großzügige Dachterrasse dar, die sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt. Mit ihrem freien Blick ins Grüne bietet sie ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre und lädt sowohl zu entspannten Stunden in der Sonne als auch zu stilvollen Abenden mit Familie und Gästen ein.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei weitere großzügig geschnittene Zimmer, darunter ein Schlafzimmer mit ca. 22 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zwei zusätzliche Räume mit Größen zwischen ca. 13 m<sup>2</sup> und 16 m<sup>2</sup>. Ob als Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice oder Ankleide – die Nutzungsmöglichkeiten sind vielseitig und bieten maximale Flexibilität für unterschiedliche Lebenssituationen.

Auch das Badezimmer überzeugt mit einem hochwertigen und zeitlosen Ausstattungskonzept. Eine freistehende Badewanne, eine großzügige bodengleiche Dusche sowie exklusive Armaturen schaffen eine moderne Wellness-Atmosphäre mit hohem Komfortanspruch. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei praktische Abstellräume, die zusätzlichen Stauraum innerhalb der Wohnung bieten.

Ein Aufzug führt komfortabel und nahezu barrierefrei direkt bis vor die Wohnungstür und unterstreicht den gehobenen Charakter dieser Immobilie. Die Kombination aus Smart-Home-Technologie, Fußbodenheizung, energieeffizienter Bauweise und moderner LED-Beleuchtung gewährleistet nicht nur ein hohes Maß an Wohnqualität, sondern auch

zeitgemäße Energieeffizienz und niedrige Betriebskosten.

Dieses Penthouse bietet eine seltene Kombination aus moderner Eleganz, technischer Ausstattung und außergewöhnlichem Wohnkomfort. Eine Immobilie für Menschen mit höchsten Ansprüchen an Design, Qualität und Lebensgefühl.

**Codice oggetto: 26346027 - 27299 Langwedel**

## Dettagli dei servizi

- Wohnfläche: ca. 156 m<sup>2</sup>
- Helle, freundliche Räume mit großen Fensterflächen
- Personenaufzug
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten (BJ. 2022)
- Modernes Bad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne
- Abstellräume
- Hochwertige Bodenfliesen in den Wohn- und Sanitärbereichen
- Smart-Home-Steuerung für Licht, Heizung und Rollläden
- Weiße Innentüren und pflegeleichte Wandoberflächen
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner
- Großzügige Dachterrasse
- LED-Beleuchtung in der gesamten Wohnung
- Kaminofen
- PKW-Stellplatz direkt am Haus
- Fahrradabstellmöglichkeiten vorhanden
- Massives Treppenhaus mit Natursteinbelag
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden

**Codice oggetto: 26346027 - 27299 Langwedel**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26346027 - 27299 Langwedel**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26346027 - 27299 Langwedel**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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