

Westerwalsede

# Energieeffizientes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24346024



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

???? ??????: 510.000 EUR • ??????????: ca. 146,12 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 1.066 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24346024 - 27386 Westerwalsede

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24346024 - 27386 Westerwalsede

?? ??? ??????

????????? ??????????	24346024
?????????????	ca. 146,12 m <sup>2</sup>
??????????	5
????????????? ???	4
?????????????	2
????? ??????????????	2019
?????? ???????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ??????????

????? ?????????	510.000 EUR
???????	????????????? ?????????????????
??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	?????????
????????????????	ca. 183 m <sup>2</sup>
?????????	?????????

???????? ??????????: 24346024 - 27386 Westerwalsede

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
??????????????		???????????????	
????? ??????????????	???????	????????? ??????????	42.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????????	09.07.2029	???????????????	
????????????????????		???????????????	A
????????? ???		????????????????	
????? ??????????????	???????	???????????????	
		????? ????????????????	2019
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 24346024 - 27386 Westerwalsede

?? ?????????



???????? ??????????: 24346024 - 27386 Westerwalsede

?? ?????????



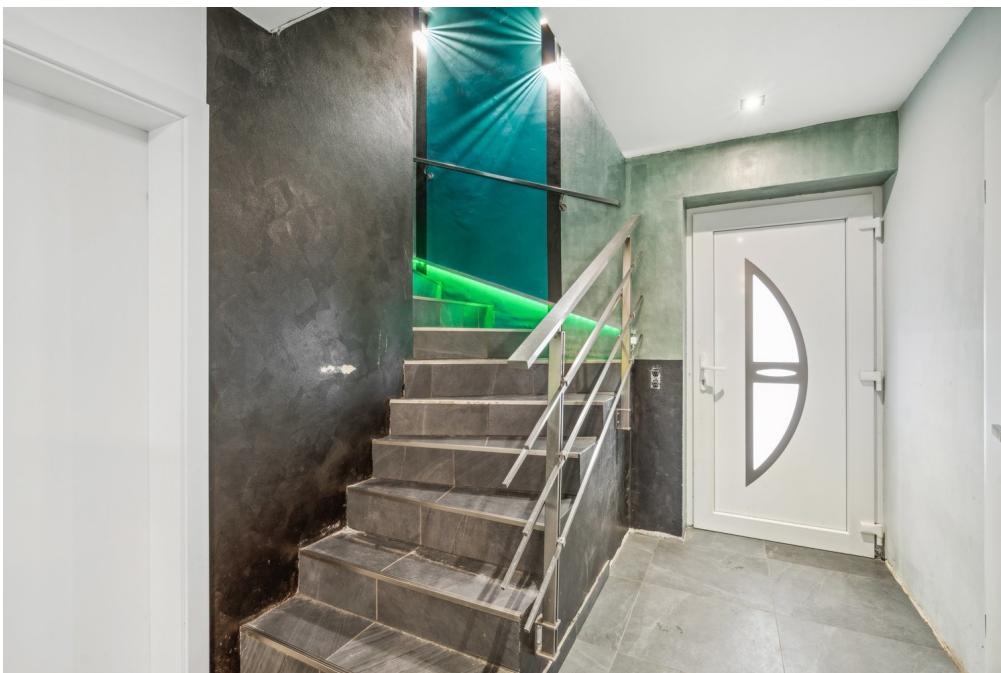
??????? ???????: 24346024 - 27386 Westerwalsede

?? ????????



???????? ??????????: 24346024 - 27386 Westerwalsede

?? ?????????





??????? ????????: 24346024 - 27386 Westerwalsede

?? ????????



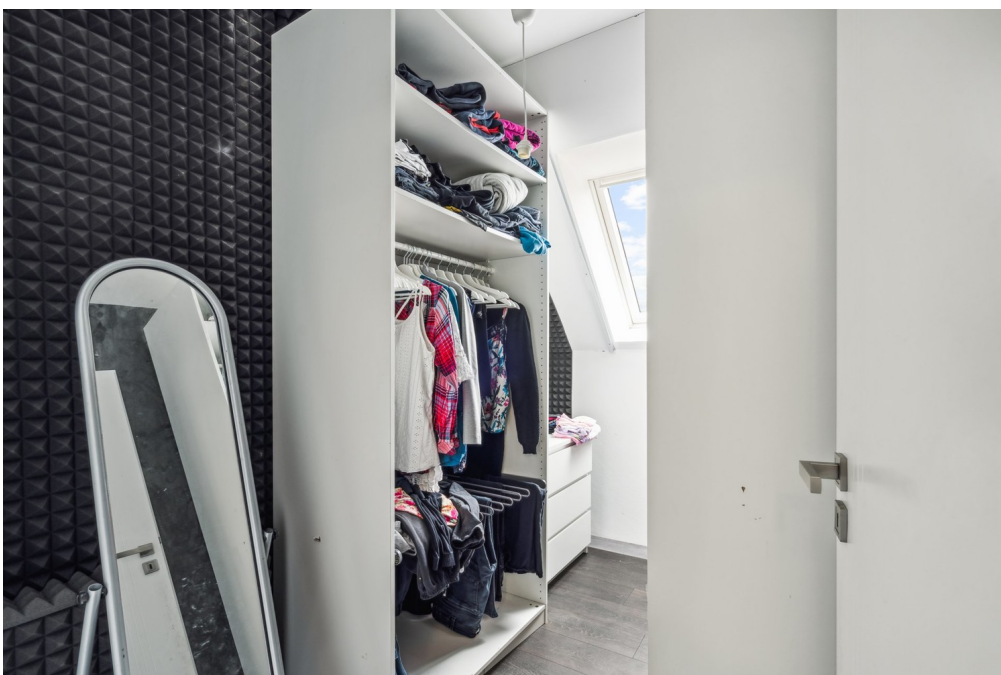
??????? ???????: 24346024 - 27386 Westerwalsede

?? ????????



???????? ??????????: 24346024 - 27386 Westerwalsede

?? ?????????



???????? ??????????: 24346024 - 27386 Westerwalsede

?? ?????????



???????? ??????????: 24346024 - 27386 Westerwalsede

?? ?????????



???????? ??????????: 24346024 - 27386 Westerwalsede

?? ?????????



??????? ????????: 24346024 - 27386 Westerwalsede

?? ????????



??????? ????????: 24346024 - 27386 Westerwalsede

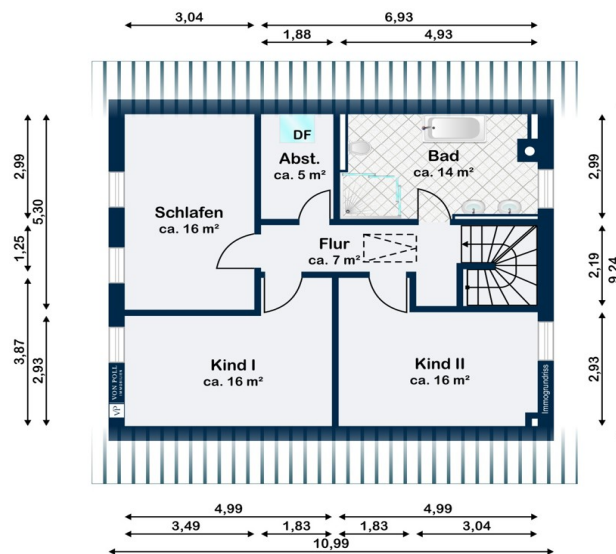
?? ????????

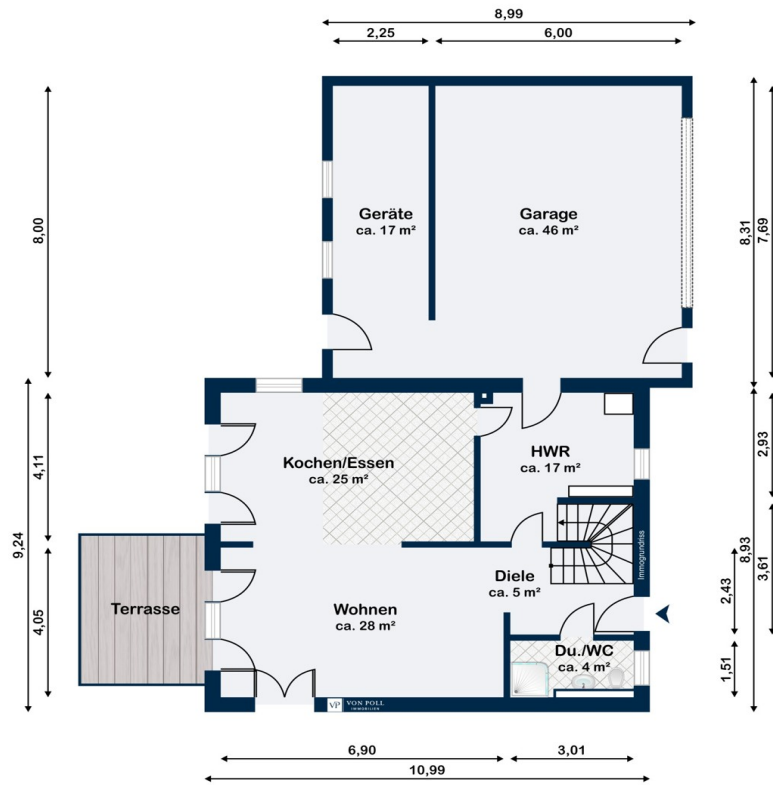




??????? ???????: 24346024 - 27386 Westerwalsede

???????





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

??????? ???????: 24346024 - 27386 Westerwalsede

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

Dieses im Jahr 2019 erbaute, moderne Einfamilienhaus überzeugt mit einer durchdachten Ausstattung sowie einer energieeffizienten Bauweise (Energieeffizienzklasse A). Auf einer Wohnfläche von ca. 146 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von ca. 183 m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Grundstück erstreckt sich über großzügige 1.066 m<sup>2</sup> und bietet mit 3 Außenstellplätzen sowie 2 Garagenplätzen eine komfortable Parkmöglichkeit. Die Garage ist sowohl von außen über eine hochwertige Sicherheitstür als auch von innen durch den Hauswirtschaftsraum zugänglich. Eine praktische Besonderheit ist der Wäscheabwurf, der direkt vom Badezimmer des 1. Obergeschosses in den Hauswirtschaftsraum führt. Das Haus ist durchweg modern ausgestattet. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für wohlige Wärme. Die Böden sind mit einer Mischung aus Fliesen, Laminat und Vinyl belegt, die den verschiedenen Räumen ihren eigenen Charakter verleihen. Für zusätzlichen Komfort sorgen die vollelektrischen Rollläden, die in den Wohnbereichen verbaut sind. Zusätzlich ist das Haus mit einer hochwertigen, modernen offenen Küche ausgestattet, die dank ihrer hochwertigen Geräte und funktionalen Gestaltung keine Wünsche offenlässt und den zentralen Treffpunkt für die ganze Familie bildet. Das Badezimmer im 1. Obergeschoss beeindruckt mit einer bodentiefen Dusche und einer eleganten freistehenden Badewanne, die ein luxuriöses Ambiente schaffen; auf dieser Etage befinden sich zudem insgesamt drei geräumige Schlafzimmer, die ideal für die Familie oder Gäste geeignet sind. Das Dachgeschoss ist bereits vollständig ausgebaut und erweitert die Nutzfläche des Hauses ideal. Insgesamt stehen 7 Zimmer zur Verfügung, die eine flexible Nutzung als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer ermöglichen. Eine moderne Belüftungsanlage sorgt für ein angenehmes Raumklima. Diese Immobilie bietet Ihnen modernen Wohnkomfort in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung – ideal für alle, die großzügigen Wohnraum in Kombination mit hochwertiger Ausstattung und Energieeffizienz zu schätzen wissen.

??????? ???????: 24346024 - 27386 Westerwalsede

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

- offene Küche
- Doppelgarage
- Kleinkläranlage
- dezentrale Lüftungsanlage
- Dreifachverglasung

??????? ???????: 24346024 - 27386 Westerwalsede

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

Westerwalsede liegt idyllisch eingebettet in die reizvolle Landschaft des Landkreises Rotenburg (Wümme) und ist ein Ortsteil der Samtgemeinde Bothel. Mit etwa 750 Einwohnern strahlt die Gemeinde eine angenehme Ruhe und ländliche Atmosphäre aus.

**Geografische Nähe:** Die Gemeinde Westerwalsede zeichnet sich durch ihre strategisch günstige Lage aus. In unmittelbarer Nähe liegt die Stadt Rotenburg (Wümme), die mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten eine wichtige Anlaufstelle für die Bewohner darstellt. Die Nähe zu Verden (Aller) ermöglicht ebenso eine gute Erreichbarkeit von weiteren Annehmlichkeiten und öffnet Türen zu Veranstaltungen und kulturellen Angeboten.

**Verkehrsanbindung:** Westerwalsede profitiert von einer verkehrsgünstigen Anbindung an die Städte Bremen, Hamburg und Hannover. Die Autobahnen A1 und A27 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit und machen die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnort für Pendler. Die Nähe zu diesen Metropolen bietet den Bewohnern zahlreiche Möglichkeiten für berufliche Aktivitäten und kulturelle Unternehmungen.

**Infrastruktur:** Die Infrastruktur von Westerwalsede ist geprägt von einem ausgeprägten Gemeinschaftsgefühl. Hier findet man neben kleinen Geschäften und Handwerksbetrieben auch eine gut vernetzte Dorfgemeinschaft. Die örtliche Grundschule in Kirchwalsede eine gute Bildungsbasis für die jüngsten Einwohner. Eine Berufsschule befindet sich ca. 12 Minuten von der Immobilie entfernt. Die landschaftliche Schönheit lädt zu Spaziergängen und Erkundungen ein, während lokale Veranstaltungen das soziale Leben beleben.

**Ländliche Beschaffenheit:** Westerwalsede besticht durch seine ländliche Prägung und die reizvolle Natur, die die Region umgibt. Die umliegenden Wiesen und Felder spiegeln die landwirtschaftliche Tradition wider. Hier kann man die Stille der Natur genießen und findet Erholung fernab vom Trubel der Großstädte. Die dörfliche Atmosphäre schafft ein angenehmes Wohngefühl für all diejenigen, die das Landleben zu schätzen wissen. Gerade an Feiertagen organisieren die Anwohner gerne Veranstaltungen und stärken so das Gemeinschaftsgefühl. Der Bullensee, welcher zwischen Rotenburg und Kirchwalsede liegt, bietet als offizieller Badensee, vorallem im Sommer, eine ideale Abkühlung. Gerade deswegen ist Westerwalsede ein beliebtes Ziel für Kurztrips, weswegen sich viele Ferienwohnungen in der Gemeinde finden. Insgesamt präsentiert sich Westerwalsede als charmante Gemeinde mit einer ausgewogenen Mischung aus ländlicher Idylle und guter Anbindung an die umliegenden Städte. Der Ort bietet somit eine attraktive Wohn- und Lebensqualität für Menschen, die das Beste aus beiden Welten suchen.

??????? ???????: 24346024 - 27386 Westerwalsede

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.7.2029. Endenergiebedarf beträgt 42.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

???????? ??????????: 24346024 - 27386 Westerwalsede

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

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

Thomas Maruhn & Heinz Stoffels

---

Ostertorstraße 4 + 6 Verden  
E-Mail: [verden@von-poll.com](mailto:verden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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