Thedinghausen

Exklusives Wohnhaus mit Wintergarten, Pool, Sauna und moderner Energietechnik in Thedinghausen!

Objektnummer: 25346047

KAUFPREIS: 595.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 172,13 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 716 m²

Objektnummer: 25346047 - 27321 Thedinghausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25346047 - 27321 Thedinghausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25346047
Wohnfläche	ca. 172,13 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	6 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin

Objektnummer: 25346047 - 27321 Thedinghausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	101.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.09.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 25346047 - 27321 Thedinghausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25346047 - 27321 Thedinghausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25346047 - 27321 Thedinghausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25346047 - 27321 Thedinghausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25346047 - 27321 Thedinghausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25346047 - 27321 Thedinghausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25346047 - 27321 Thedinghausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25346047 - 27321 Thedinghausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25346047 - 27321 Thedinghausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25346047 - 27321 Thedinghausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25346047 - 27321 Thedinghausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25346047 - 27321 Thedinghausen

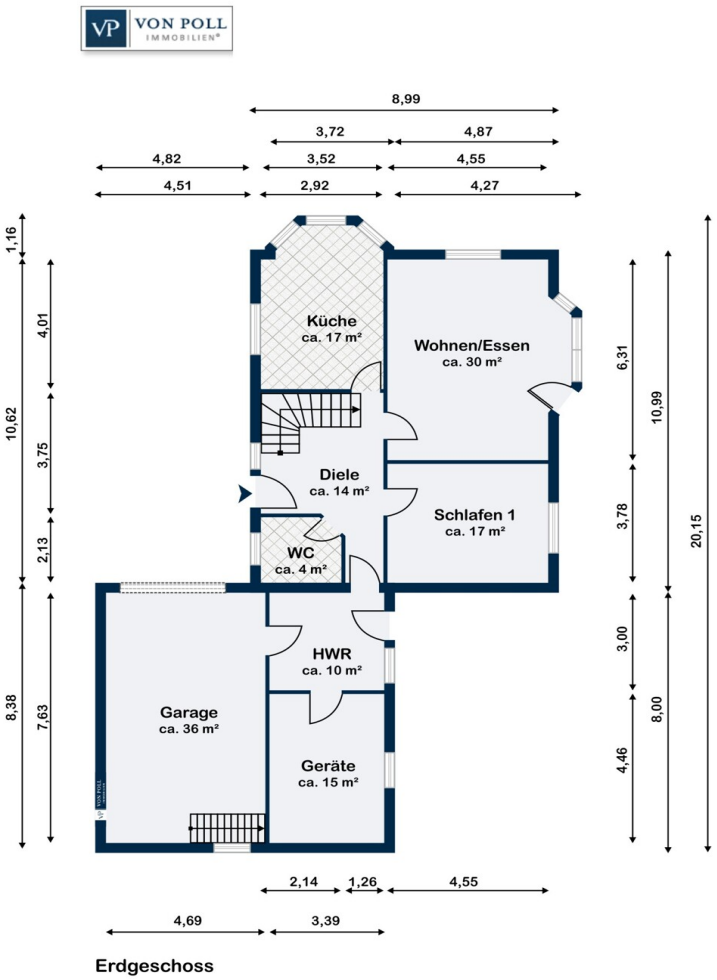
Die Immobilie

Objektnummer: 25346047 - 27321 Thedinghausen

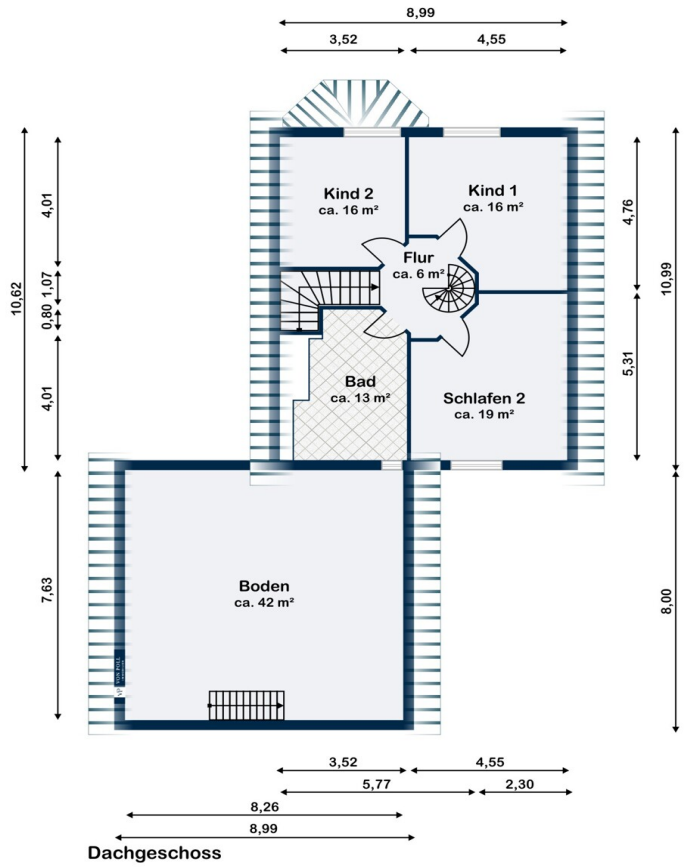
Die Immobilie

Objektnummer: 25346047 - 27321 Thedinghausen

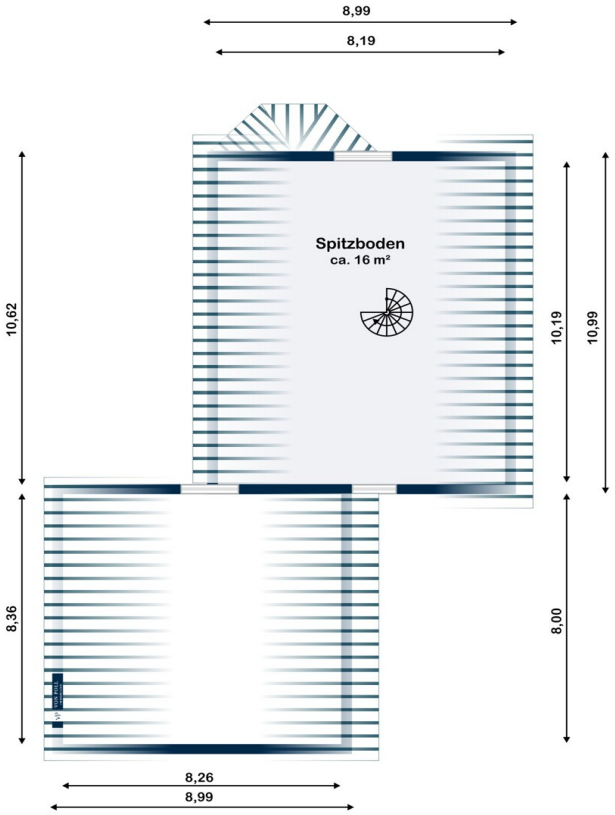
Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Spitzboden

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25346047 - 27321 Thedinghausen

Ein erster Eindruck

Diese im Jahr 2000 massiv errichtete Immobilie präsentiert sich auf einem ca. 716 m² großen Grundstück als großzügiges und vielseitig nutzbares Zuhause. Mit einer Wohnfläche von rund 172 m² und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 110 m² bietet das Anwesen reichlich Platz für Familien, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder sogar eine potentielle Nutzung als Zweiparteienhaus.

Großzügige Raumgestaltung & hochwertige Ausstattung

Insgesamt sieben Zimmer – darunter vier Schlafzimmer, ein weitläufiges Wohnzimmer sowie zwei vollausgebaute Böden (2010) – eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ein Gäste-WC sowie die 2012 installierte halboffene Design-Küche unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Die Küche ist ausgestattet mit edlen Naturstein-Arbeitsplatten, einer hochwertigen Keramikspüle sowie modernen Miele-Geräten und bildet das Herzstück des Erdgeschosses.

Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten mit ca. 29,9 m², der durch seine Großzügigkeit das Wohnen in jeder Jahreszeit bereichert.

Im Jahr 2012 wurden neue Böden verlegt, die eine moderne und gepflegte Atmosphäre schaffen.

Wellness & Freizeit

Für Erholung und Entspannung sorgt die im Erdgeschoss integrierte Bio-Sauna. Sie bietet sowohl ein mildes Saunaklima als auch die Möglichkeit zur finnischen Dampfsauna – ideal für gesundheitsfördernde und entspannende Stunden zu jeder Jahreszeit.
Der Außenbereich begeistert mit einem beheizbaren Pool, dessen komplette Steuerungs- und Bedienanlage komfortabel in der Garage installiert ist. Im Frühling Sommer und Herbst kann dieser über die PV-Anlage beheizt werden.

Energieeffizienz & Nachhaltigkeit

Die Immobilie ist der Energieeffizienzklasse D zugeordnet, bietet jedoch durch ihre bauliche Substanz und Nachrüstungsmöglichkeiten großes Potenzial:

2022 wurde eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit 24 kWp sowie ein 17-kWh-Speicher installiert. Damit ist es möglich, das Haus nahezu autark mit Strom zu versorgen – inklusive direkter Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge über die Wallbox (2023).

Eine Nachrüstung auf eine Luft-/Wärmepumpe ist problemlos realisierbar.

Die massive Bauweise sowie die mit DVD-Platten isolierte Dachkonstruktion sorgen für ein angenehmes Raumklima – kühl im Sommer und speichernd warm im Winter.

Im Erdgeschoss ist eine durchgehende Fußbodenheizung verlegt, während das Obergeschoss über Heizkörper mit Rücklauf verfügt.

Außenanlagen & Stellplätze

Der Hofbereich ist mit pflegeleichten Klinkerpflastersteinen verlegt und bietet eine repräsentative Einfahrt. Neben einer Garage stehen insgesamt sechs Außenstellplätze zur Verfügung.

Objektnummer: 25346047 - 27321 Thedinghausen

Ausstattung und Details

- Baujahr 2000
- Massive Bauweise
- Wohnfläche 172,13 m²
- Nutzfläche 110,05 m²
- Grundstück 716 m²
- 7 Zimmer
- 4 Schlafzimmer
- 2 vollausgebaute Böden (2010)
- Gäste-WC
- Design-Einbauküche (2012) mit Naturstein-Arbeitsplatten, Keramikspüle, Miele-Geräten
- Wintergarten 29,91 m²
- Außenpool, beheizbar
- Sauna (Bio-Sauna, Dampfsauna-Funktion)
- Fußbodenheizung Erdgeschoss
- Heizkörper Obergeschoss (Rücklauf)
- Böden erneuert 2012
- Dachisolierung mit DVD-Platten
- Photovoltaikanlage 24 kWp (2022)
- Stromspeicher 17 kWh (2022)
- Wallbox (2023)
- Luft-/Wärmepumpe nachrüstbar
- Garage
- 6 Außenstellplätze
- Hof mit Klinkerpflaster
- Energieeffizienzklasse D

Objektnummer: 25346047 - 27321 Thedinghausen

Alles zum Standort

Die Gemeinde Thedinghausen besticht durch ihre idyllische Lage, umgeben von weitläufigen Feldern, grünen Wiesen und dem malerischen Eiterfluss. Die naturnahe Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen und ausgedehnten Fahrradtouren ein. Ein kulturelles Highlight bildet das Schloss Erbhof, das regelmäßig mit Veranstaltungen und Ausstellungen begeistert.

Auch sportlich Aktive finden ein vielseitiges Angebot: Im Umkreis von ca. 10 Kilometern stehen ein Skatepark, Fußball-, Tennis-, Handball- und Reitvereine, mehrere Fitnessstudios, ein Sportplatz sowie ein Hallenbad zur Verfügung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend – über die nahegelegenen Autobahnen A1 und A27 erreichen Sie schnell die Städte Bremen, Hannover und Hamburg.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Grundschule sowie eine Oberschule mit Gymnasialklassen. Kinder können diese sicher zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen, ohne stark befahrene Straßen überqueren zu müssen. Extra angelegte Schulwege und großzügige Sportplätze bieten zusätzliche Sicherheit und Freizeitmöglichkeiten.

Darüber hinaus wurde erst kürzlich ein neuer Kindergarten – bereits der vierte in der Umgebung – direkt neben der Grundschule eröffnet. So sind kurze Wege gewährleistet, und Eltern können ihre Kinder bequem zu Fuß begleiten.

Objektnummer: 25346047 - 27321 Thedinghausen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.9.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 101.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 25346047 - 27321 Thedinghausen

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com