

Verden (Aller)

Verden! Familienfreundliche Doppelhaushälfte in schönem Wohnumfeld!

Property ID: 25346044

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 99 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 350 m²

Property ID: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

At a glance

Property ID	25346044	Purchase Price	295.000 EUR
Living Space	ca. 99 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	4		
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 25 m²
Year of construction	2009	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	18.09.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	93.62 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2009

Property ID: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

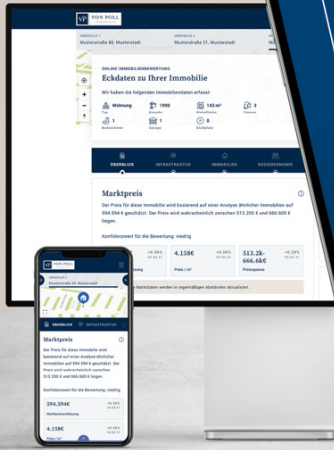
The property



Property ID: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

The property





VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Property ID: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

The property



Property ID: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

The property



Property ID: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

The property



Property ID: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

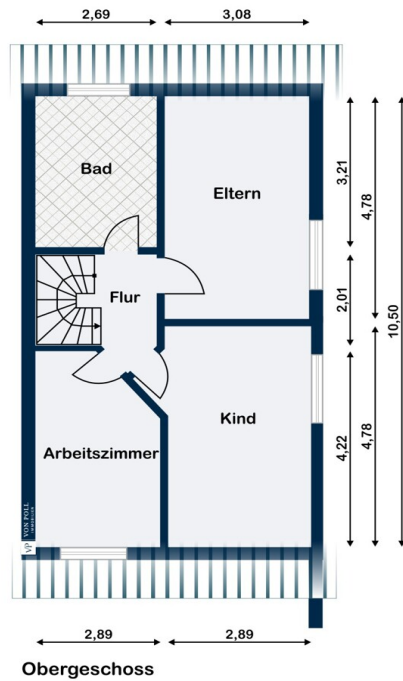
The property



Property ID: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

A first impression

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2009 überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die moderne Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von etwa 99 m² sowie einer Grundstücksfläche von rund 350 m² bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Paare oder Familien, die Wert auf komfortables Wohnen legen.

Über den einladenden Eingangsbereich gelangen Sie in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Hier schaffen große Fensterflächen eine angenehme Lichtatmosphäre und sorgen zu jeder Tageszeit für freundliches Ambiente. Die angrenzende, ebenfalls großzügig geschnittene Küche bietet viel Platz zum Kochen und Zubereiten. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein Hauswirtschaftsraum und weiteren Abstellraum mit Durchgang zum Seiteneingang.

Die Immobilie umfasst insgesamt vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer: Zwei Kinderzimmer sowie das geräumige Elternschlafzimmer.

Ein besonderes Highlight ist der ausgebaut Spitzboden, der zwar nicht zur offiziellen Wohnfläche gerechnet wird, jedoch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – sei es als Hobbyraum, Büro oder zusätzlicher Stauraum.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen zwei Pkw-Stellplätze direkt am Haus und der massiv gebaute Anbau, der sich ideal als Geräte- und Fahrradraum nutzen lässt. Hier finden Gartengeräte, Fahrräder und weitere Utensilien bequem ihren Platz.

Das gesamte Haus wird über eine moderne Zentralheizung beheizt, unterstützt durch eine wohlige Fußbodenheizung, die für angenehme Temperaturen in allen Räumen sorgt. Eine durchdachte Grundrissgestaltung und die bauliche Qualität bieten ein angenehmes Wohnumfeld für alle Lebenslagen.

Der Außenbereich besticht durch den pflegeleichten Garten.

Die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar. Eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und das Straßennetz sorgt für Mobilität.

Diese Doppelhaushälfte bietet Ihnen ein modernes Wohnerlebnis in angenehmer Nachbarschaft. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie

sich persönlich von den Vorzügen dieses Hauses.

Property ID: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

Details of amenities

- 2 Pkw Stellplätze
- Anbau für Geräte und Fahrräder in Massivbauweise
- ausgebauter Spitzboden (nicht auf Wohnfläche anrechenbar)
- Huswirtschaftsraum
- Abstellraum

Property ID: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

All about the location

Die Stadt Verden liegt etwa 40 Kilometer südlich von Bremen und ist über die Autobahn A27 sowie die Bundesstraßen B215 und B6 erreichbar. Der Fernbahnhof liegt etwa 1,2km von der Immobilie entfernt und bietet die Möglichkeit innerhalb von 20 Minuten den Hauptbahnhof Bremen, sowie in 45 Minuten den Knotenpunkt Hannover zu erreichen. Der nächste Flughafen ist der Flughafen Bremen, der etwa 45 Minuten Autofahrt entfernt ist. Auch der Flughafen Hannover ist in einer Stunde mit dem Auto zu erreichen.

Verden ist ein modernes Mittelzentrum mit Sitz diverser Behörden wie Landkreisverwaltung, Gerichte sowie die Staatsanwaltschaft. Zudem verfügt Verden über eine vielfältige mittelständische Industrie.

Verden bietet ein breites Angebot an Schulen und Kindergärten. Es gibt mehrere Grundschulen, eine Gesamtschule, zwei Gymnasien und eine Förderschule sowie eine Berufsschule.

Die Reiterei ist ein bedeutender Faktor für die Stadt. Sie ist bekannt für ihre Hannoverschen Warmblutzucht und wird daher auch als „Reiterstadt Verden“ bezeichnet.

Insgesamt bietet Verden eine hohe Lebensqualität als attraktive Stadt für Familien und junge Menschen. Mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte, einer großen Auswahl an Restaurants und Bars sowie einem vielfältigen Sportangebot ist Verden ein idealer Ort zum Leben.

Property ID: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 93.62 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thomas Maruhn

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)

Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0

E-Mail: verden@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com