

Verden (Aller)

# Gemütliches Haus in absolut begehrter Wohnlage!

*Codice oggetto: 25346053*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 154 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 450 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

- 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: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25346053
Superficie netta	ca. 154 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1958

Prezzo d'acquisto	369.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 80 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	355.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	16.04.2027	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1958

Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

## La proprietà



Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

## La proprietà



Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

## La proprietà



Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

## La proprietà



Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

## La proprietà



Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

## La proprietà



Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

## La proprietà



Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

## La proprietà



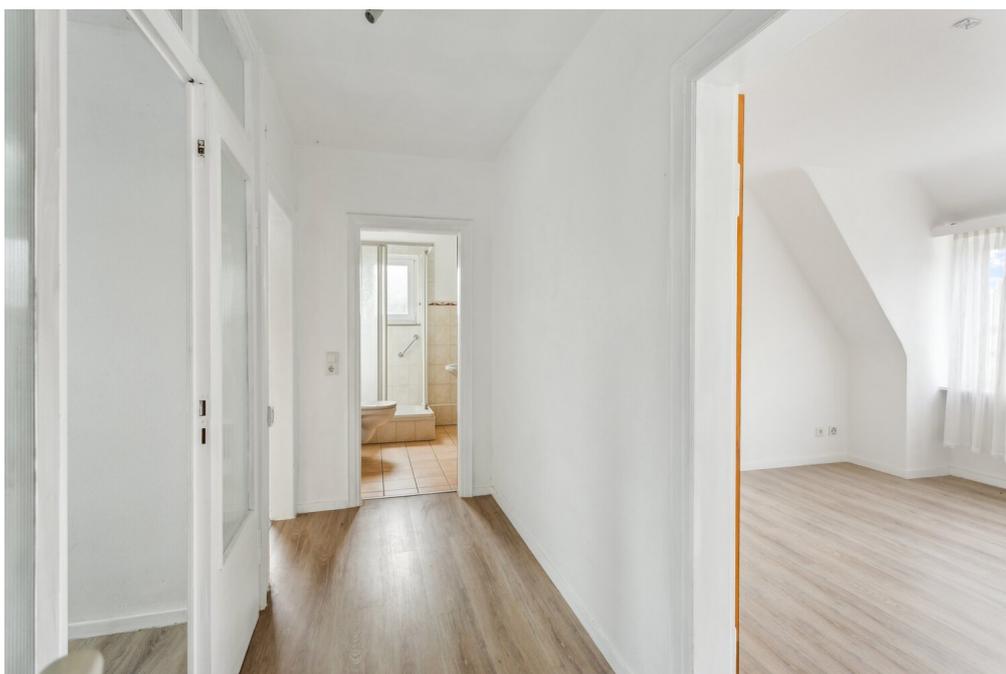
Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

## La proprietà



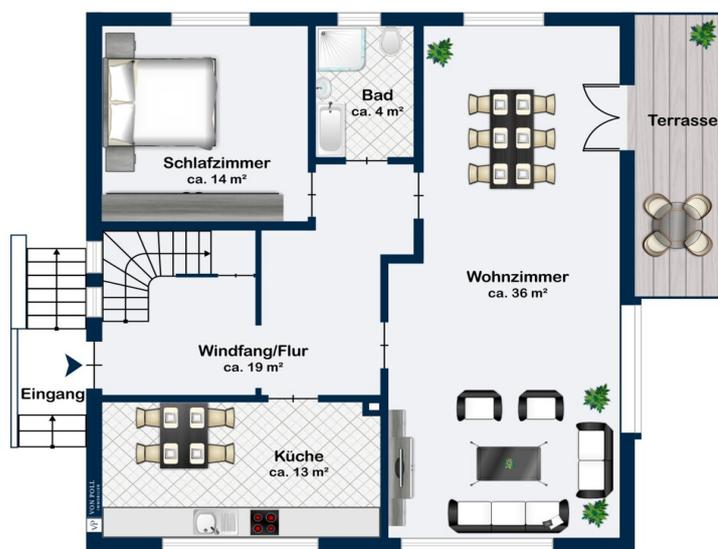
Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

## La proprietà



Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

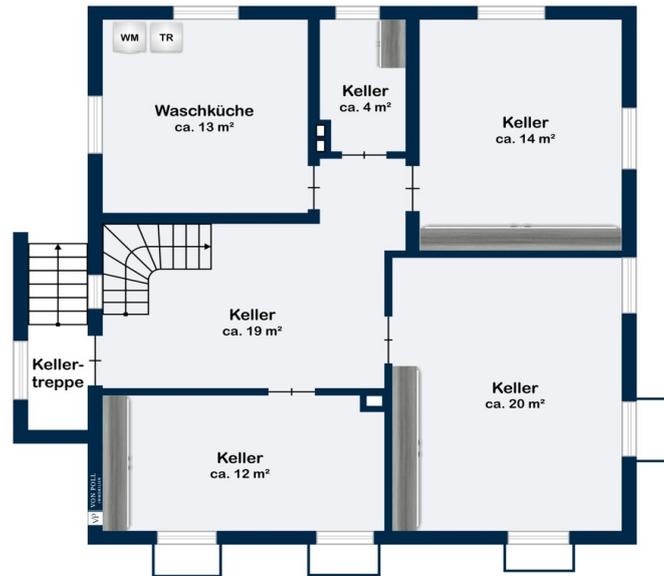
## Planimetrie



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

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: 25346053 - 27283 Verden (Aller)**

## Una prima impressione

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde im Jahr 1958 auf einem ca. 450 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 154 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt sechs Zimmer.

Ob als klassisches Einfamilienhaus oder als Zweifamilienhaus – die flexible Nutzbarkeit eröffnet vielfältige Wohnmöglichkeiten sowohl für Paare als auch für Familien mit unterschiedlichen Lebensentwürfen.

Das Haus besticht durch eine klare Raumaufteilung: Im Erdgeschoss befindet sich der einladende Wohnbereich mit edlem Echtholzparkett, der durch seine Helligkeit und Großzügigkeit ein besonderes Ambiente schafft. Von hier aus gelangt man direkt auf die 2018 angelegte Terrasse – eine gelungene Verbindung von Innen- und Außenbereich und ideal für entspannte Stunden im Garten. Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich die Küche, die genügend Platz für moderne Einbauten sowie einen Essbereich bietet. Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss eignet sich hervorragend als Schlafzimmer, ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch das erste von zwei Tageslichtbadezimmern.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein komfortables Schlafzimmer und ein weiteres, modernisiertes Badezimmer, das mit zeitgemäßer Ausstattung überzeugt. Die harmonische Raumgestaltung sorgt für wohnliche Atmosphäre und hohen Nutzungskomfort. Große Fensterflächen schaffen in allen Zimmern angenehme Lichtverhältnisse und bieten einen schönen Ausblick in den gepflegten Gartenbereich.

Besonders hervorzuheben ist die vollständige Unterkellerung des Hauses, die neben großzügigem Stauraum auch Platz für Ihre Hobbys oder ein Arbeitszimmer bietet. Die für das Baujahr typische, solide Bauweise wurde durch kontinuierliche Modernisierungen fachgerecht aufgewertet: So wurde das Dach 2019 verstrichen und der Terrassen- bzw. Balkonbereich 2018 modern gestaltet.

Zur weiteren Ausstattung gehören eine Garage sowie ein zusätzlicher Schuppen, der für Gartengeräte oder Fahrräder optimale Unterbringungsmöglichkeiten schafft. Die Zentralheizung sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. Die Gebäudesubstanz präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand, sodass sich dieses Haus unmittelbar bezugsbereit anbietet.

Die Lage bietet eine ansprechende Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und guter Anbindung: Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen sind zügig erreichbar. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch gewachsene Strukturen und ein angenehmes Wohnklima aus.

Dieses Einfamilienhaus vereint klassischen Charme mit modernen Wohnansprüchen und steht Ihnen flexibel als großzügige Familienresidenz oder teilbare Wohneinheit zur Verfügung. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten begeistern – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

## Dettagli dei servizi

- Baujahr: 1958
- Grundstück: 450 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 154 m<sup>2</sup>
- voll unterkellert
- Echtholzparkett im Wohnzimmer
- Garage
- Schuppen
- Terrasse/ Balkon 2018 gebaut
- Dach 2019 verstrichen
- als 1- oder 2- Familienhaus nutzbar

**Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)**

## Tutto sulla posizione

Dieses freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße mit Wendehammer – in bevorzugter Wohnlage von Verden.

Die Umgebung überzeugt durch ein gepflegtes, grünes Wohnumfeld und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die zentrumsnah und dennoch naturnah wohnen möchten.

In einem direkten Umkreis stehen Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung – darunter Supermärkte, Drogerien, Banken, Ärzte sowie diverse gastronomische und kulturelle Angebote.

Auch ein Kindergarten und eine Grundschule sind in nur ca. 5–10 Gehminuten erreichbar – ein klarer Vorteil für Familien mit Kindern.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Meter entfernt, der Bahnhof ist rund 1 km entfernt. Für Autofahrer bietet die Nähe zur B215 und zur Autobahn A27 eine optimale Verbindung ins Umland und darüber hinaus – perfekt für Berufspendler.

Die Nähe zum Stadtwald bietet zusätzliche Erholungsmöglichkeiten, ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten im Grünen oder einfach zum Durchatmen.

Die charmante Reiterstadt Verden vereint urbanes Leben mit ländlichem Flair und bietet eine hohe Lebensqualität – ideal für alle, die Wert auf ein ausgewogenes und familienfreundliches Wohnumfeld legen.

**Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.4.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 355.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

## 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)