Verden (Aller)

Gemütliches Haus in absolut begehrter Wohnlage!

Objektnummer: 25346053

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 369.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 154 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 450 m^2

Objektnummer: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

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

Objektnummer: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Auf einen Blick

Objektnummer	25346053
Wohnfläche	ca. 154 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1958

Kaufpreis	369.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	16.04.2027
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	355.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie

Objektnummer: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie

Objektnummer: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie

Objektnummer: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie

Objektnummer: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie

Objektnummer: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie

Objektnummer: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie

Objektnummer: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie

Objektnummer: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

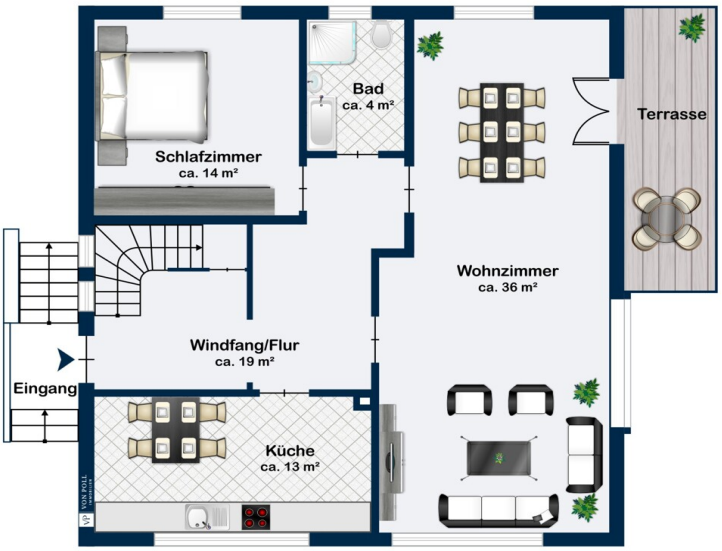
Die Immobilie

Objektnummer: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie

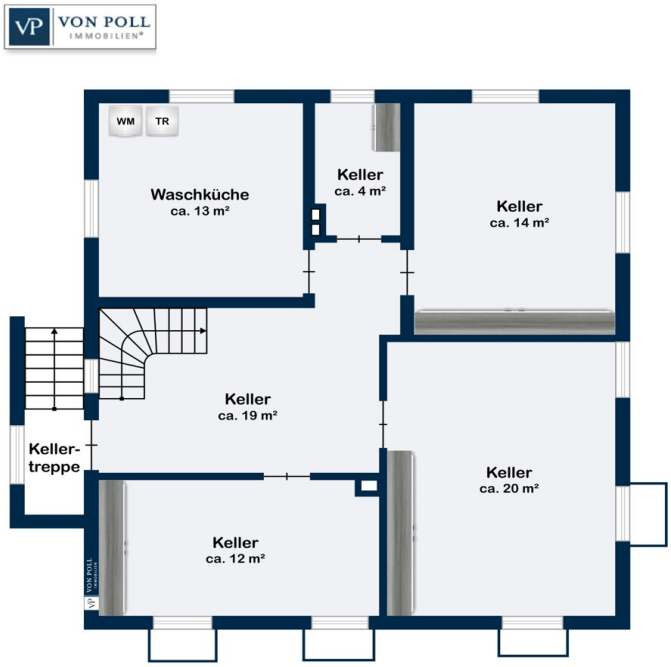
Objektnummer: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Grundrisse



Erdgeschoss

Obergeschoss



Kellergeschoss

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: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde im Jahr 1958 auf einem ca. 450 m² großen Grundstück errichtet und überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 154 m², 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.

Objektnummer: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Ausstattung und Details

- Baujahr: 1958
- Grundstück: 450 m²
- Wohnfläche: ca. 154 m²
- voll unterkellert
- Echtholzparkett im Wohnzimmer
- Garage
- Schuppen
- Terrasse/ Balkon 2018 gebaut
- Dach 2019 verstrichen
- als 1- oder 2- Familienhaus nutzbar

Objektnummer: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.4.2027.
Endenergiebedarf beträgt 355.90 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

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