Dörverden

# Viel Platz für die Familie in idyllischer Lage!

***Objektnummer: 25346030***

**KAUFPREIS:** 295.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 238,02 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 1.513 m²

**Objektnummer: 25346030 - 27313 Dörverden**


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

**Objektnummer: 25346030 - 27313 Dörverden**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25346030 |
| Wohnfläche | ca. 238,02 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1964 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 295.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 109 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25346030 - 27313 Dörverden**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 21.04.2035 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 296.69 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1964 |

**Objektnummer: 25346030 - 27313 Dörverden**

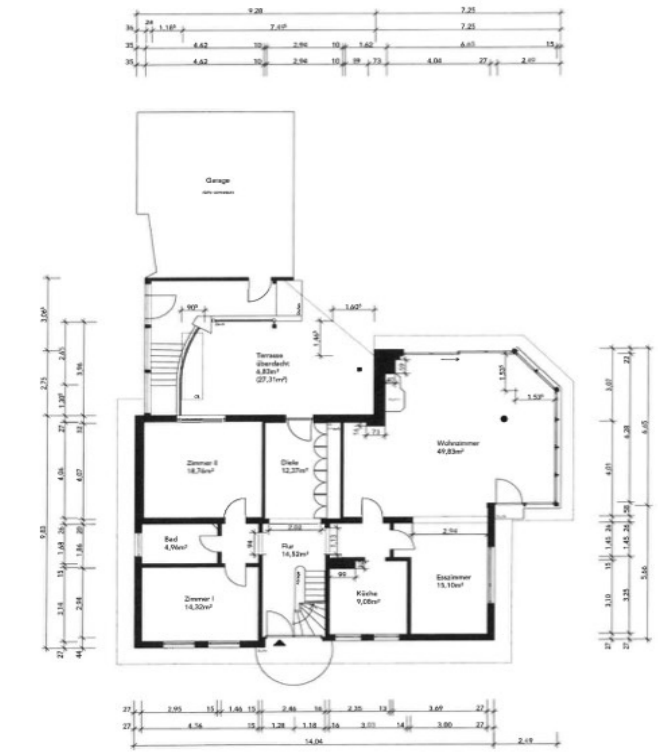
# Die Immobilie

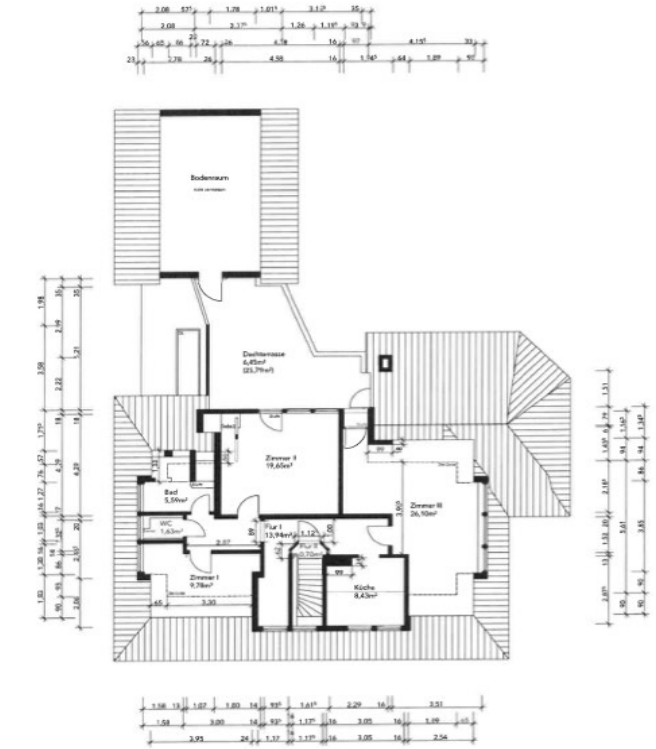
**Objektnummer: 25346030 - 27313 Dörverden**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25346030 - 27313 Dörverden**

# Grundrisse






Maßstab 1:100

Dachgeschoss

Maßstab 1:100

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: 25346030 - 27313 Dörverden**

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus, das im Jahr 1964 erbaut und in einer ruhigen Wohngegend gelegen ist. Die Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 238,02 m² und erstreckt sich über ein weitläufiges Grundstück von ca. 1.513 m². Das Haus verfügt über insgesamt sieben Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie bieten. Zwei gut ausgestattete Badezimmer ergänzen den Komfort des Wohnbereichs. Die verfügbare Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung, die sowohl für größere Familien als auch für Paare, die zusätzlichen Raum benötigen, geeignet ist. Ein Highlight des Wohnhauses ist der charmante Kaminofen im Wohnzimmer, der an kälteren Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Der Wohnbereich ist teilweise mit hochwertigem Echtholzparkett ausgelegt, das der Immobilie eine besondere Note verleiht. Einbauschränke in verschiedenen Zimmern bieten zusätzlichen Stauraum und erhöhen den praktischen Nutzen des Hauses. Die überdachte Terrasse lädt dazu ein, Zeit im Freien zu verbringen, unabhängig von Wetterbedingungen. Die funktionale Einbauküche bietet ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum, um alle kulinarischen Bedürfnisse zu erfüllen. Das Untergeschoss des Hauses ist voll unterkellert, was zusätzlichen Stauraum oder die Möglichkeit zu weiteren Ausbauten bietet. Der Keller kann individuell genutzt werden – sei es als Werkstatt, Hobbyraum oder als zusätzlicher Lagerraum für Haushaltsgegenstände. Die Ausstattung des Hauses kann insgesamt als einfach beschrieben werden, was den neuen Eigentümern Gestaltungsspielraum für individuelle Modernisierungsmaßnahmen bietet, um die Immobilie nach persönlichen Vorlieben anzupassen. Diese Immobilienofferte richtet sich an Interessenten, die ein großzügiges Einfamilienhaus mit Potenzial suchen. Durch die Kombination aus einem weitläufigen Grundstück und einer großzügigen Wohnfläche bietet diese Immobilie eine seltene Gelegenheit in einer ruhigen Lage. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von den Möglichkeiten dieses Hauses überzeugen.

**Objektnummer: 25346030 - 27313 Dörverden**

# Ausstattung und Details

- Grundstück ca. 1.513 m²
- Wohnfläche ca. 238 m²
- voll unterkellert
- Baujahr 1964
- Einbauschränke
- teilweise Echtholzparkett
- Kaminofen
- überdachte Terrasse
- EBK
- Garage

**Objektnummer: 25346030 - 27313 Dörverden**

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Dörverden, in dem ruhigen und kinderfreundlichen Gebiet Stedebergen in wunderschöner Naturlandschaft. Die Gemeinde, die rund 9.900 Einwohner zählt, liegt im Norden der Mittelweserregion und bildet den südlichsten Punkt des Landkreises Verden, nahe der Kreisstadt Verden. Die Region bietet eine hohe Lebensqualität durch die ländliche Atmosphäre aber auch durch gute Bildungs- und Einkaufsmöglichkeiten. Dörverden verfügt über mehrere Kindergärten, eine Grundschule sowie eine Oberschule. In Verden befinden sich weitere Schulen, darunter Gymnasien und berufsbildende Schulen. Für den täglichen Bedarf gibt es zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte, Allgemeinmediziner, Apotheken sowie Banken, Cafés und Restaurants. Verkehrstechnisch ist Stedebergen gut angebunden. In nur ca. 5 Kilometern erreicht man Verden mit zwei Autobahnanschlüssen der A27 und der Bahnhof in Dörverden ist an wichtige Bahnstrecken nach Hannover, Bremen und Minden angeschlossen. Die idyllische Lage nahe der Weser lädt zu erholsamen Spaziergängen und Fahrradtouren in der Natur ein. Zudem ist das Wolfcenter in kurzer Fahrzeit erreichbar, was die Region auch für Besucher sehr interessant macht.

**Objektnummer: 25346030 - 27313 Dörverden**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 296.69 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. 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: 25346030 - 27313 Dörverden**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Maruhn

Ostertorstraße 4 + 6  Verden
E-Mail: verden@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com