Verden (Aller)

Verden! Familienfreundliche Doppelhaushälfte in schönem Wohnumfeld!

Objektnummer: 25346044

KAUFPREIS: 295.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 99 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 350 m²

Objektnummer: 25346044 - 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: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

Auf einen Blick

Objektnummer	25346044
Wohnfläche	ca. 99 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2009

Kaufpreis	295.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 25 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	93.62 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.09.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie

Objektnummer: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie

Objektnummer: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie

Objektnummer: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie

Objektnummer: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie

Objektnummer: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

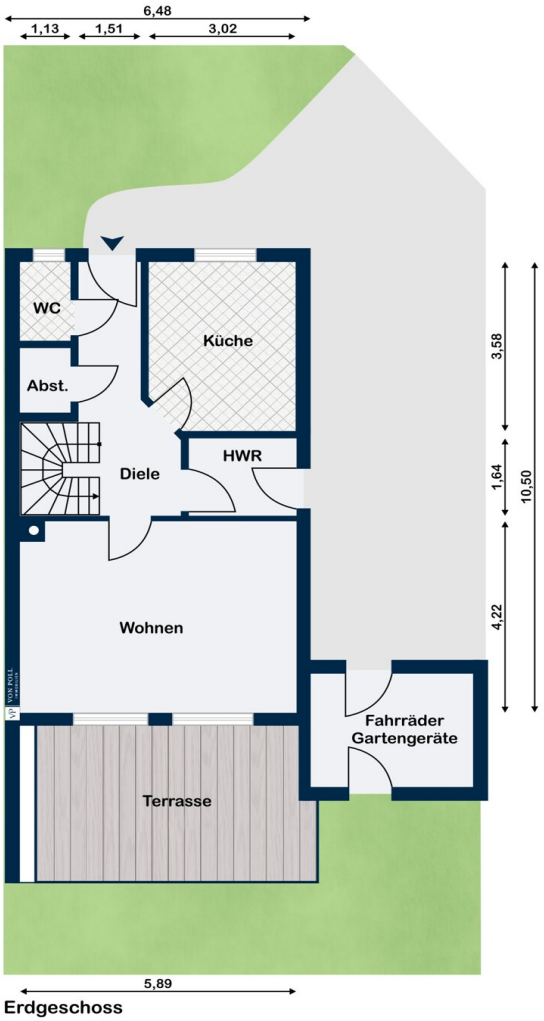
Die Immobilie

Objektnummer: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

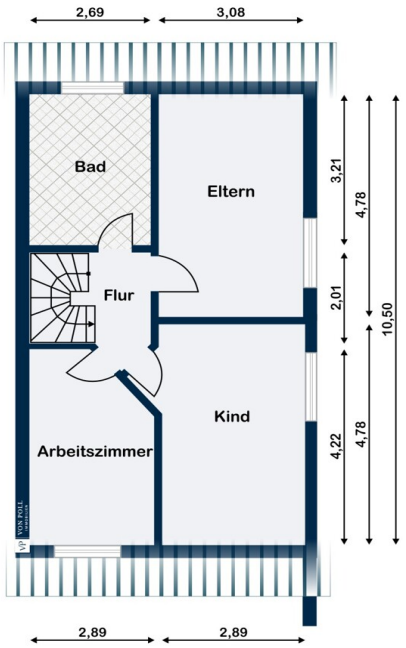
Die Immobilie

Objektnummer: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss

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: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

Ein erster Eindruck

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 ausgebaute 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.

Objektnummer: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

Weitere Informationen

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 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: 25346044 - 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