

**Dörverden**

# Zweifamilienhaus mit großem Grundstück, ehemaliger Praxis & exklusiver Wohntage!

**Objektnummer: 25346074**



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

**KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1.450 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25346074 - 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: 25346074 - 27313 Dörverden

## Auf einen Blick

Objektnummer	25346074	Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnfläche	ca. 119 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	12		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1980	Bauweise	Fertigteile
Stellplatz	8 x Freiplatz, 2 x Garage	Nutzfläche	ca. 249 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25346074 - 27313 Dörverden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	182.09 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.12.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

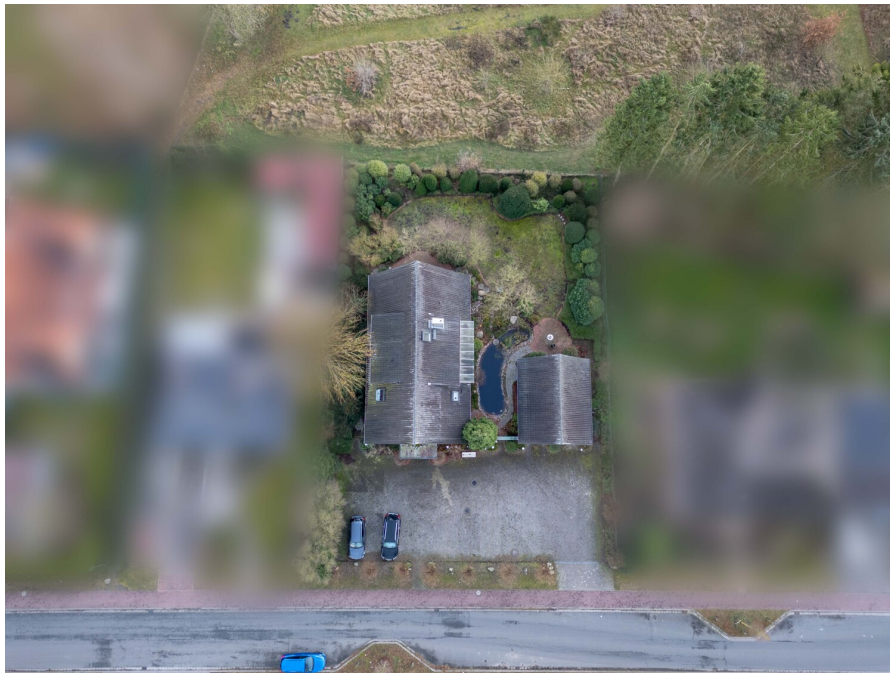
Objektnummer: 25346074 - 27313 Dörverden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346074 - 27313 Dörverden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346074 - 27313 Dörverden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346074 - 27313 Dörverden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346074 - 27313 Dörverden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346074 - 27313 Dörverden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346074 - 27313 Dörverden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346074 - 27313 Dörverden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346074 - 27313 Dörverden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346074 - 27313 Dörverden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346074 - 27313 Dörverden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346074 - 27313 Dörverden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346074 - 27313 Dörverden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346074 - 27313 Dörverden

## Die Immobilie



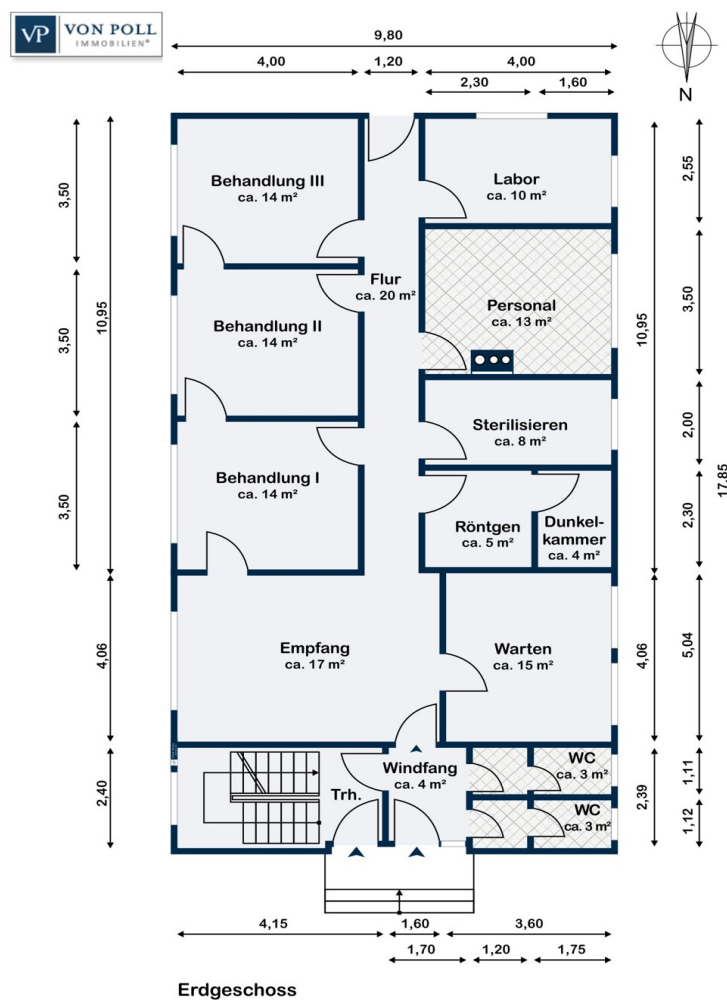
Objektnummer: 25346074 - 27313 Dörverden

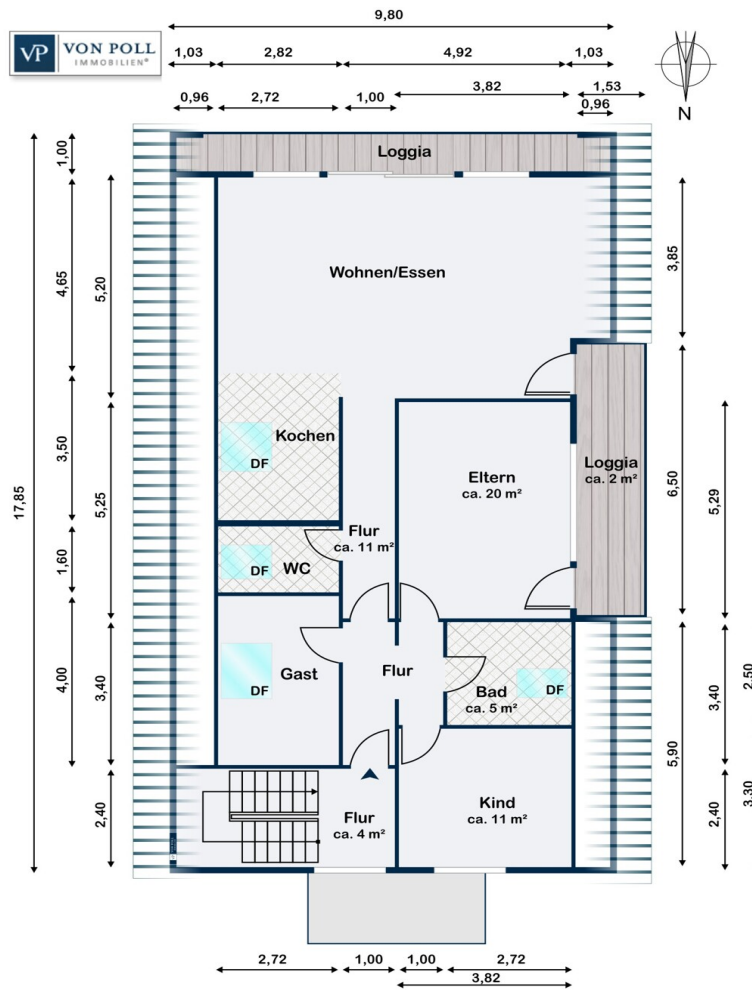
## Die Immobilie



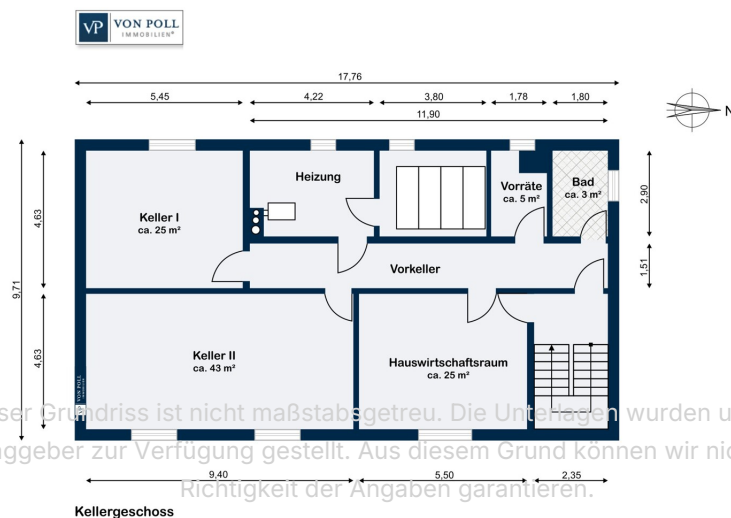
Objektnummer: 25346074 - 27313 Dörverden

## Grundrisse





Dachgeschoss



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: 25346074 - 27313 Dörverden**

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint auf beeindruckende Weise repräsentative Gewerbeflächen im Erdgeschoss mit einer großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnebene im Dachgeschoss. Auf einem weitläufigen Grundstück von 1.450 m<sup>2</sup> präsentiert sich das Anwesen mit einem Hauptgebäude, einer Doppelgarage und einer großzügig gepflasterten Auffahrt mit insgesamt acht Stellplätzen – ideal für Gewerbe, Wohnen oder eine Kombination aus beidem.

Bereits beim Eintreten vermittelt das Erdgeschoss einen Eindruck funktionaler Großzügigkeit. Seit der Errichtung wurde dieser Bereich als Zahnarztpraxis genutzt und überzeugt durch seine klare Strukturierung. Über einen praktischen Windfang gelangt man zunächst an zwei separate Kunden-WCs vorbei zum weitläufigen Empfangsbereich, der den Mittelpunkt der Praxis bildet. Gegenüber befindet sich der freundliche und helle Warteraum. Ein funktionaler Flur führt weiter zu drei Behandlungsräumen, die auf einer Seite angeordnet sind, während sich auf der gegenüberliegenden Seite ein Labor, ein Personalraum, ein Sterilisationsraum sowie ein Röntgenraum mit angrenzender Dunkelkammer befinden. Diese durchdachte Raumaufteilung eignet sich nicht nur für medizinische Zwecke, sondern bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Dienstleister verschiedenster Branchen.

Das Kellergeschoss beeindruckt mit weiteren praktischen Nutzflächen von insgesamt ca. 105 m<sup>2</sup>. Vom Flur aus erschließt sich eine Vielzahl zusätzlicher Räume: Auf der rechten Seite befinden sich ein Badezimmer, eine Vorratskammer, der ehemalige Tankraum der ursprünglichen Ölheizung sowie der Heizungsraum der modernen Gaszentralheizung aus dem Jahr 2023. Ein weiterer Kellerraum ergänzt den Bereich. Auf der linken Seite erwarten Sie ein geräumiger Hauswirtschaftsraum sowie ein großer Kellerraum, der vielfältig genutzt werden

kann. Mit einer Deckenhöhe von 2,20 m und einer massiven Treppe aus Stahlbeton bietet das Untergeschoss ideale Voraussetzungen für Stauraum, Hobby oder ergänzende Arbeitsbereiche.

Das Dachgeschoss präsentiert sich als großzügige Wohnebene mit einer Wohnfläche von ca. 119 m<sup>2</sup>, ergänzt durch den nachträglich ausgebauten Spitzboden mit Galerie. Drei flexibel nutzbare Zimmer – ideal als Kinder-, Gäste- oder Schlafzimmer –, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC bilden die funktionale Grundlage. Herzstück dieser Etage ist jedoch das eindrucksvolle Wohnzimmer mit seiner außergewöhnlichen Raumhöhe und dem hellen, offenen Charakter. Die angrenzende Küche fügt sich harmonisch ein. Über eine elegante Wendeltreppe gelangt man in den ausgebauten Spitzboden, der zusätzlichen Wohn- oder Arbeitsraum bietet und durch die Galerie ein architektonisches Highlight darstellt.

Besonders hervorzuheben sind die beiden Loggien: Vom Wohnzimmer sowie einem Schlafzimmer erreichen Sie die westlich ausgerichtete Loggia, während eine weitere Loggia auf der Südseite über das Wohnzimmer betreten wird. Beide Außenbereiche eröffnen herrliche Ausblicke und laden zum Entspannen in der Abendsonne ein.

Die Immobilie wurde 1980 errichtet, der Dachausbau erfolgte 1984. Sie verfügt über hochwertig gearbeitete Mahagoni-Holzfenster und eine stilvolle Holzeingangstür. Die zweifach isolierverglaste Fenster sorgen gemeinsam mit den Sonnenschutz-Elementen für ein angenehmes Wohn- und Arbeitsklima. Die anthrazitfarbenen Tonziegel verleihen dem Haus einen zeitlosen Charakter, während die weiß verputzte Fassade klassisch und gepflegt wirkt. Ergänzt wird dies durch solide Bauweise mit einer Stahlbetondecke im Keller und einer Holzbalkendecke im Erdgeschoss.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage mit angrenzendem Geräteschuppen, die sowohl für Fahrzeuge als auch für Werkzeug und Gartengeräte reichlich Platz bietet.

Diese Immobilie vereint Wohn- & Gewerbefläche mit großem Potenzial und vielseitiger Nutzung.

**Objektnummer: 25346074 - 27313 Dörverden**

## Ausstattung und Details

- Mahagoni-Holzfenster, zweifach isolierverglast, mit Sonnenschutz
- Holzeingangstür im passenden Mahagoni-Stil
- Anthrazitfarbene Tonziegel auf dem Dach
- Weiß verputzte Außenfassade
- Hochwertige Hartholz-Geschosstreppe
- Stahlbetontreppe ins Kellergeschoss
- Gaszentralheizung aus 2023
- Offene Küche im Dachgeschoss
- Zwei Loggien (West- und Südseite)
- Galerie im ausgebauten Spitzboden (über Wendeltreppe erreichbar)
- Doppelgarage mit integriertem Geräteschuppen
- Großzügig gepflasterte Auffahrt mit acht Stellplätzen

**Objektnummer: 25346074 - 27313 Dörverden**

## Alles zum Standort

Dörverden liegt im niedersächsischen Landkreis Verden, eingebettet zwischen den Städten Verden und Nienburg an der Aller, und besticht durch seine idyllische, ländliche Umgebung bei gleichzeitig sehr guter Anbindung an größere Zentren. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus ruhigem Wohnen, naturnahen Freiräumen und einer funktionierenden Infrastruktur aus.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die B215 und B214 erreicht man Verden, Nienburg und die Autobahnen A27 sowie A7 schnell und bequem. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, ein Bahnhof und Busverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit umliegender Städte.

Dörverden selbst bietet eine gut ausgebaute Grundversorgung: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen sind im Ort vorhanden. Zahlreiche Vereine, Kulturangebote und Sporteinrichtungen sorgen für ein lebendiges Miteinander und eine hohe Lebensqualität.

Die Umgebung lädt zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein: Wander- und Radwege entlang der Aller, Naturparks und Naherholungsgebiete bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre eines gewachsenen Ortsbildes mit historischer Struktur und charmanten Wohnlagen.

Durch diese Kombination aus naturnaher Lage, guter Infrastruktur und schneller Anbindung an städtische Zentren zählt Dörverden zu den besonders attraktiven Wohn- und Gewerbestandorten in der Region.

**Objektnummer: 25346074 - 27313 Dörverden**

## Weitere Informationen

**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 vorbehalten 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: 25346074 - 27313 Dörverden**

## 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](mailto:verden@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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