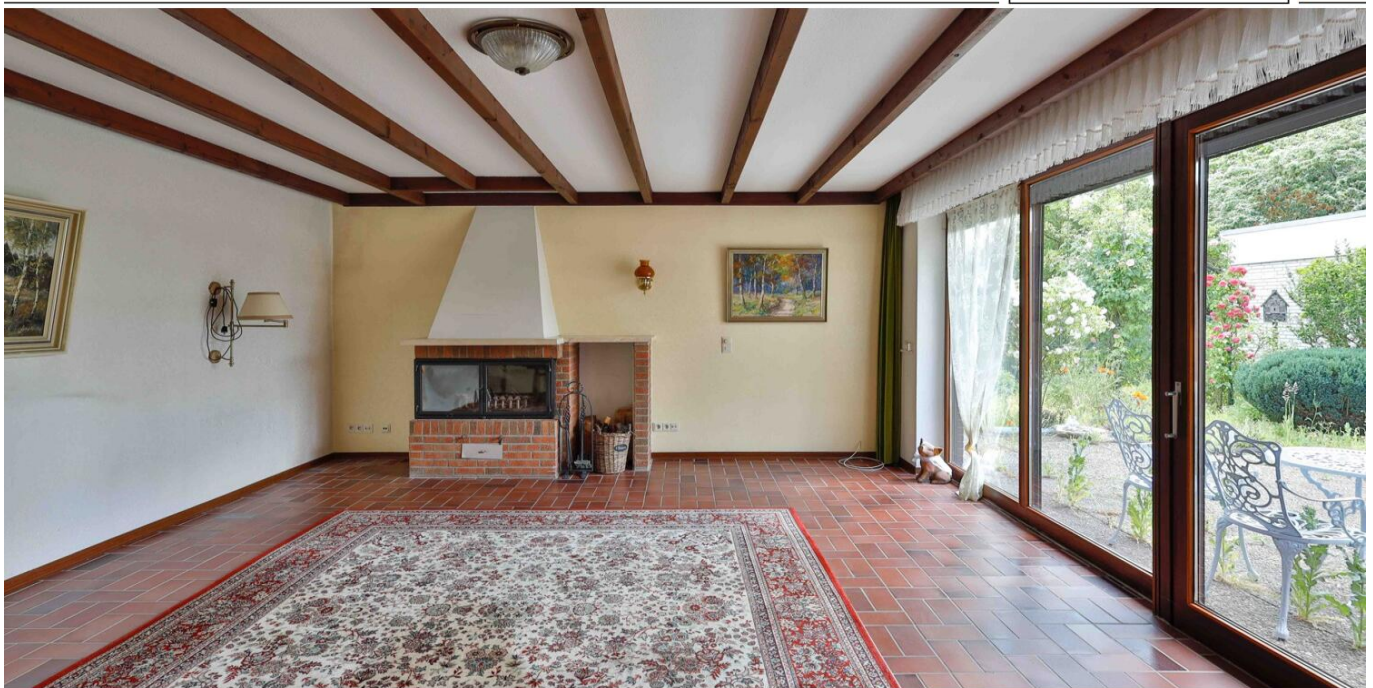


Verden (Aller)

# Reihenhaus mit Fußbodenheizung, baulichen Erweiterungsmöglichkeiten und uneinsehbarem Garten!

Objektnummer: 26346034



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

**KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 350 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26346034 - 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: 26346034 - 27283 Verden (Aller)**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26346034               |
| Wohnfläche   | ca. 136 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 4                      |
| Schlafzimmer | 2                      |
| Badezimmer   | 1                      |
| Baujahr      | 1977                   |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 325.000 EUR                                                                           |
| Haus        | Reihenhaus                                                                            |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche  | ca. 38 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Kamin                                                          |

**Objektnummer: 26346034 - 27283 Verden (Aller)**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                       |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Heizungsart                | <b>Fußbodenheizung</b> | Energieausweis              | <b>VERBRAUCH</b>      |
| Wesentlicher Energieträger | <b>Gas</b>             | Endenergieverbrauch         | <b>146.70 kWh/m²a</b> |
| Energieausweis gültig bis  | <b>09.02.2036</b>      | Energie-Effizienzklasse     | <b>E</b>              |
| Befuerung                  | <b>Gas</b>             | Baujahr laut Energieausweis | <b>1977</b>           |



Objektnummer: 26346034 - 27283 Verden (Aller)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346034 - 27283 Verden (Aller)

## Die Immobilie





Objektnummer: 26346034 - 27283 Verden (Aller)

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26346034 - 27283 Verden (Aller)

## Die Immobilie





Objektnummer: 26346034 - 27283 Verden (Aller)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346034 - 27283 Verden (Aller)

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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





Objektnummer: 26346034 - 27283 Verden (Aller)

## Die Immobilie





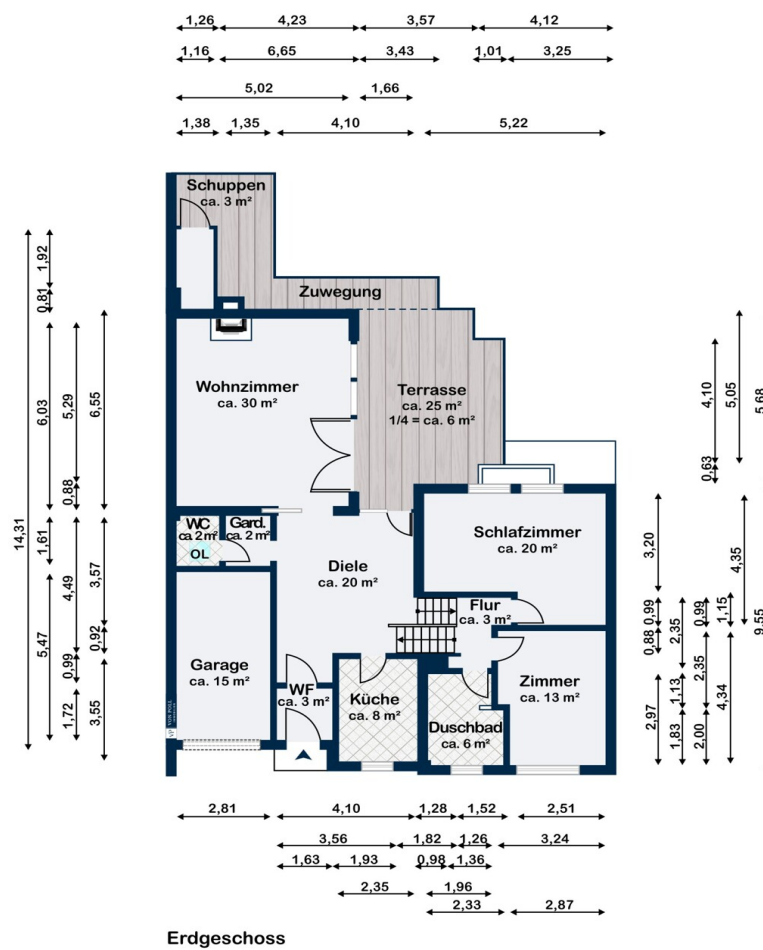
**Objektnummer: 26346034 - 27283 Verden (Aller)**

## **Die Immobilie**

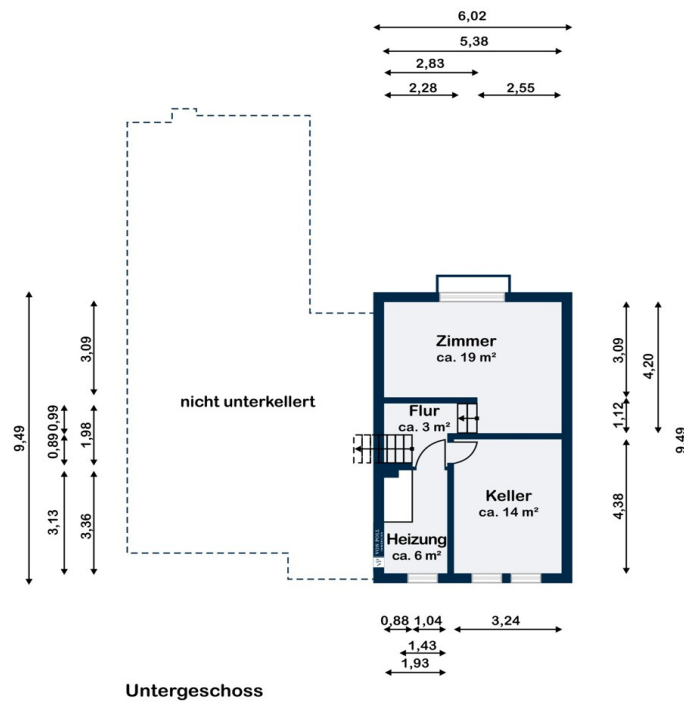


Objektnummer: 26346034 - 27283 Verden (Aller)

## Grundrisse



Erdgeschoss



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: 26346034 - 27283 Verden (Aller)**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenheim mit einer Wohnfläche von etwa 136 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 350 m<sup>2</sup> in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend. Das Objekt bietet eine ideale Kombination aus komfortabler Wohnfläche, zeitgemäßer Ausstattung und praktischer Raumaufteilung – eine attraktive Möglichkeit für Paare, kleine Familien oder alle, die ein Haus mit überschaubarem Pflegeaufwand suchen.

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen und verfügt über insgesamt 4 Zimmer. Der großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Erdgeschosses. Große Fenster sorgen den ganzen Tag für eine angenehme Lichtatmosphäre. Direkt angrenzend befindet sich die Küche. Über den Zugang zur Terrasse lässt sich der private Gartenhof nutzen.

Im Erdgeschoss befindet sich das Gäste-WC.

Der praktische Teilkeller bietet zusätzlichen Stauraum sowie Platz für Hauswirtschaft oder Hobbys. Ein separates Gartenhaus (Geräteschuppen) steht bereit, um Gartengeräte witterungsgeschützt unterzubringen.

Im Obergeschoss (dritte Ebene) erwarten Sie zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten erlauben – ob als Schlafraum, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das zeitlos gestaltete Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Fenster ausgestattet.

Die moderne Zentralheizung in Kombination mit einer Fußbodenheizung sorgt für behagliche Temperaturen im gesamten Haus.

Rollläden unterstützen den Sonnenschutz und erhöhen den Wohnkomfort. Die ansprechende Raumaufteilung und die moderne Bauweise ermöglichen eine unkomplizierte Möblierung und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsideen.

Die Immobilie liegt in einer verkehrsberuhigten Straße, mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote. Kindergärten, Spielplätze sowie Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Alltag besonders angenehm gestaltet.

Die Kombination aus Wohnkomfort, zweckmäßiger Ausstattung und dem überschaubaren Grundstück machen dieses Reihenheim zu einer überzeugenden Wohnlösung.

**Gerne präsentieren wir Ihnen das Objekt in einem persönlichen Termin vor Ort.  
Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen  
dieses Hauses überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Objektnummer: 26346034 - 27283 Verden (Aller)**

## **Ausstattung und Details**

- ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche (eine aktuelle Wohnflächenberechnung liegt vor)
- ca. 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- ca. 38 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ausbaufähig
- 4 Zimmer
- Garage
- Fußbodenheizung
- Teilkeller
- Gäste WC
- Röllläden
- Geräteschuppen



**Objektnummer: 26346034 - 27283 Verden (Aller)**

## **Alles zum Standort**

Besonders hervorzuheben ist das umfangreiche Bildungsangebot, das von mehreren Kindertagesstätten in nur fünf bis sieben Minuten Fußweg bis zu Grund- und weiterführenden Schulen innerhalb von etwa 15 Minuten zu erreichen ist. Diese Nähe garantiert kurze Wege für die Kinder und unterstützt eine harmonische Tagesgestaltung.

Die medizinische Versorgung ist mit verschiedenen Fachärzten, Zahnärzten und der Aller-Weser-Klinik in weniger als einer halben Stunde bequem zu Fuß erreichbar. Zudem sorgt die nahegelegene Bushaltestelle in 200 Metern Entfernung für eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und dennoch hervorragend vernetzte Wohnlage legen, präsentiert sich Verden (Aller) als ein Ort, an dem sich Lebensqualität und Gemeinschaftsgefühl auf harmonische Weise verbinden – ein idealer Lebensmittelpunkt für Ihre Familie.

**Objektnummer: 26346034 - 27283 Verden (Aller)**

## 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26346034 - 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](mailto:verden@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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