

Verden (Aller) / Dauelsen

Gepflegte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Balkon und Stellplatz – aktuell vermietet!

Objektnummer: 26346047



KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26346047 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26346047 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

Auf einen Blick

Objektnummer	26346047
Wohnfläche	ca. 50 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1970

Kaufpreis	149.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26346047 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	123.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.04.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26346047 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

Die Immobilie



Objektnummer: 26346047 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

Die Immobilie



Objektnummer: 26346047 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

Die Immobilie



Objektnummer: 26346047 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

Die Immobilie



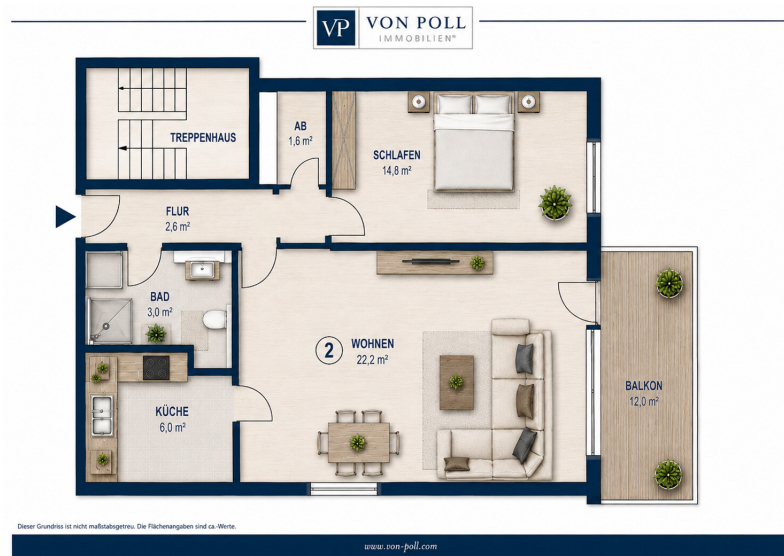
Objektnummer: 26346047 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

Die Immobilie



Objektnummer: 26346047 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

Grundrisse



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: 26346047 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1970 bietet auf ca. 50 m² eine kompakte und funktionale Raumaufteilung.

Sie eignet sich insbesondere für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die eine solide und bereits vermietete Immobilie suchen.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 16 Wohneinheiten und überzeugt durch ihre angenehme, überschaubare Hausgemeinschaft.

Besonders hervorzuheben ist die 2020 erneuerte Gaszentralheizung, die für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt.

Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei gut nutzbare Zimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Wohnzimmer. Die normale Ausstattungsqualität bietet eine solide Grundlage für den täglichen Wohnkomfort und ermöglicht eine flexible Nutzung der vorhandenen Räume.

Ein besonderes Plus ist der zur Wohnung gehörende Balkon, der zusätzlichen Freiraum schafft und sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet.

Ein eigener Stellplatz sorgt für komfortables Parken direkt am Haus. Darüber hinaus steht ein separater Kellerraum als praktische zusätzliche Abstellfläche zur Verfügung.

Das Gebäude bietet seinen Bewohnern zudem verschiedene gemeinschaftlich nutzbare Bereiche. Hierzu gehören ein Fahrradkeller, ein Waschkeller sowie ein Trockenraum. Diese Einrichtungen ergänzen die Ausstattung sinnvoll und bieten zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Erdgeschosslage ermöglicht einen bequemen und unkomplizierten Zugang zur Wohnung. Gleichzeitig bietet die Immobilie durch ihre überschaubare Größe eine attraktive Kombination aus Funktionalität und angenehmem Wohnkomfort.

Für Kapitalanleger besonders interessant: Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet somit die Möglichkeit, eine bereits bestehende Vermietung zu übernehmen.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Immobilie zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin. Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26346047 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

Ausstattung und Details

- Baujahr 1970
- Wohnfläche: ca. 50 m²
- Balkon
- Stellplatz
- 16 Wohneinheiten
- Kellerraum
- vermietet
- Gasheizung von 2020
- Hausgeld 320,00 EUR
- Fahrradkeller, Waschkeller und Trockenraum zur Gemeinschaftsnutzung

Objektnummer: 26346047 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

Alles zum Standort

Der beliebte Verdener Ortsteil Dauelsen überzeugt durch seine attraktive Wohnlage und eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind schnell erreichbar.

Ein besonderes Plus ist die Nähe zum Verdener Stadtwald, der zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen einlädt. Die naturnahe Umgebung verbindet einen hohen Freizeit- und Erholungswert mit den Vorzügen einer hervorragend angebundenen Wohnlage.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen: Die nahe gelegene A 27 sowie die umliegenden Bundesstraßen ermöglichen eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen. Der Bahnhof Verden (Aller) mit regelmäßigen Zugverbindungen sowie ein gut ausgebautes Netz des öffentlichen Nahverkehrs sorgen zusätzlich für eine komfortable und flexible Mobilität.

Die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, kurzen Wegen und einer ausgezeichneten Infrastruktur macht Dauelsen zu einem besonders attraktiven Wohnstandort für alle, die eine hohe Lebensqualität schätzen.

Objektnummer: 26346047 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

Sonstige Angaben

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: 26346047 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

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