

Verden (Aller)

Cozy house in a highly desirable residential area!

Property ID: 25346053



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 346.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 154 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 450 m²

Property ID: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

At a glance

Property ID	25346053	Purchase Price	346.000 EUR
Living Space	ca. 154 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Modernised
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 80 m²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1958		

Property ID: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	355.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	16.04.2027	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1958

Property ID: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

The property



Property ID: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

The property



Property ID: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

The property



Property ID: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

The property



Property ID: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

The property



Property ID: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

The property



Property ID: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

The property



Property ID: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

The property



Property ID: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

The property



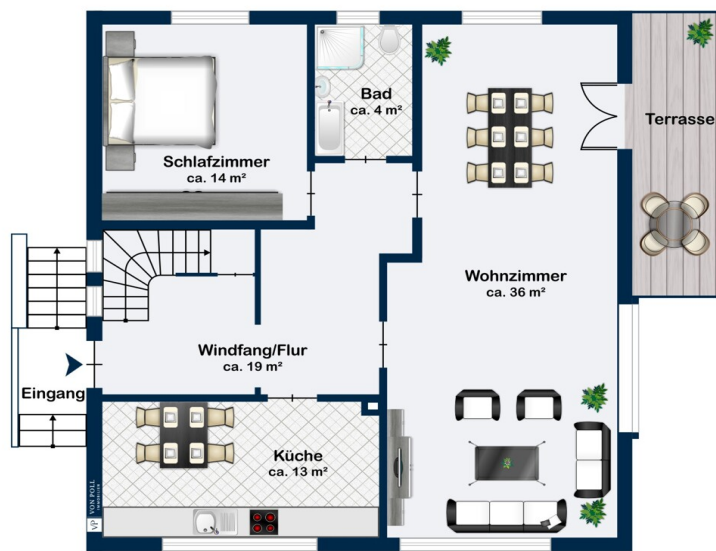
Property ID: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

The property



Property ID: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

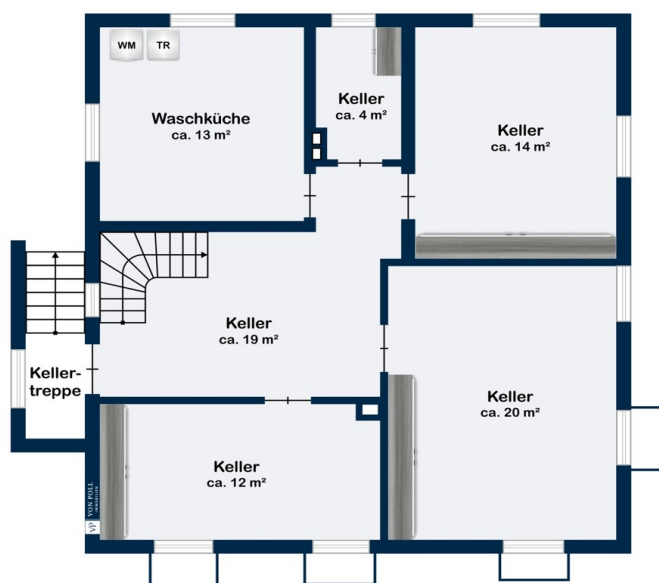
Floor plans



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

A first impression

This charming detached house was built in 1958 on a plot of approximately 450 m² and boasts a generous living area of around 154 m², spread across six rooms. Whether used as a classic single-family home or a two-family home, its flexible layout offers a variety of living options for couples and families with diverse lifestyles. The house features a clear and well-designed floor plan: The ground floor comprises an inviting living area with elegant hardwood parquet flooring, creating a bright and spacious ambiance. From here, you have direct access to the terrace, added in 2018 – a seamless connection between indoor and outdoor living, ideal for relaxing in the garden. Adjacent to the living room is the kitchen, which offers ample space for modern built-in appliances and a dining area. Another room on the ground floor is perfectly suited as a bedroom, and the first of two bathrooms with natural light completes the living space on this level. Upstairs, you'll find a comfortable bedroom and another modernized bathroom with contemporary fixtures. The harmonious interior design creates a welcoming atmosphere and high living comfort. Large windows provide pleasant lighting in all rooms and offer a lovely view of the well-maintained garden. A particular highlight is the full basement, which offers ample storage space as well as room for hobbies or a home office. The solid construction, typical for its age, has been professionally enhanced through continuous modernizations: the roof was repainted in 2019, and the terrace and balcony area were given a modern makeover in 2018. Additional features include a garage and an extra shed, providing ideal storage for garden tools or bicycles. Central heating ensures a comfortable indoor climate year-round. The building is in excellent, contemporary condition, making it ready for immediate occupancy. The location offers an attractive combination of a quiet residential area and convenient access to amenities: all essential services, kindergartens, and schools are within easy reach. The neighborhood is characterized by established communities and a pleasant living environment. This detached house combines classic charm with modern living standards and offers flexible options as a spacious family home or as a divisible apartment. Let yourself be inspired by the many possibilities during a viewing – we look forward to hearing from you.

Property ID: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Details of amenities

- Baujahr: 1958
- Grundstück: 450 m²
- Wohnfläche: ca. 154 m²
- voll unterkellert
- Echtholzparkett im Wohnzimmer
- Garage
- Schuppen
- Terrasse/ Balkon 2018 gebaut
- Dach 2019 verstrichen
- als 1- oder 2- Familienhaus nutzbar

Property ID: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

All about the location

Dieses freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße mit Wendehammer – in bevorzugter Wohnlage von Verden.

Die Umgebung überzeugt durch ein gepflegtes, grünes Wohnumfeld und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die zentrumsnah und dennoch naturnah wohnen möchten.

In einem direkten Umkreis stehen Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung – darunter Supermärkte, Drogerien, Banken, Ärzte sowie diverse gastronomische und kulturelle Angebote.

Auch ein Kindergarten und eine Grundschule sind in nur ca. 5–10 Gehminuten erreichbar – ein klarer Vorteil für Familien mit Kindern.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Meter entfernt, der Bahnhof ist rund 1 km entfernt. Für Autofahrer bietet die Nähe zur B215 und zur Autobahn A27 eine optimale Verbindung ins Umland und darüber hinaus – perfekt für Berufspendler.

Die Nähe zum Stadtwald bietet zusätzliche Erholungsmöglichkeiten, ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten im Grünen oder einfach zum Durchatmen.

Die charmante Reiterstadt Verden vereint urbanes Leben mit ländlichem Flair und bietet eine hohe Lebensqualität – ideal für alle, die Wert auf ein ausgewogenes und familienfreundliches Wohnumfeld legen.

Property ID: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.4.2027.
Endenergiebedarf beträgt 355.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.
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 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.

Property ID: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thomas Maruhn

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)

Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0

E-Mail: verden@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com