

Verden (Aller)

# Verden! Family-friendly semi-detached house in a beautiful residential area!

Property ID: 25346044



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

**PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 99 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 350 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25346044 - 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: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## At a glance

|                      |             |                     |   |
|----------------------|-------------|---------------------|---|
| Property ID          | 25346044    | Purchase Price      | 295.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 99 m²   | Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof |                     |   |
| Rooms                | 4           |                     |   |
| Bedrooms             | 3           |                     |   |
| Bathrooms            | 1           | Construction method | Solid   |
| Year of construction | 2009        | Usable Space        | ca. 25 m²   |
|                      |             | Equipment           | Guest WC, Built-in kitchen  |

Property ID: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## Energy Data

|                                |                    |  |                                |
|--------------------------------|--------------------|--|--------------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas                | Final energy consumption                             | 93.62 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 18.09.2035         | Energy efficiency class                              | C                              |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 2009                           |



Property ID: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## The property





Property ID: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## The property





**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)

Property ID: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## The property





Property ID: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## The property





Property ID: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## The property



Property ID: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

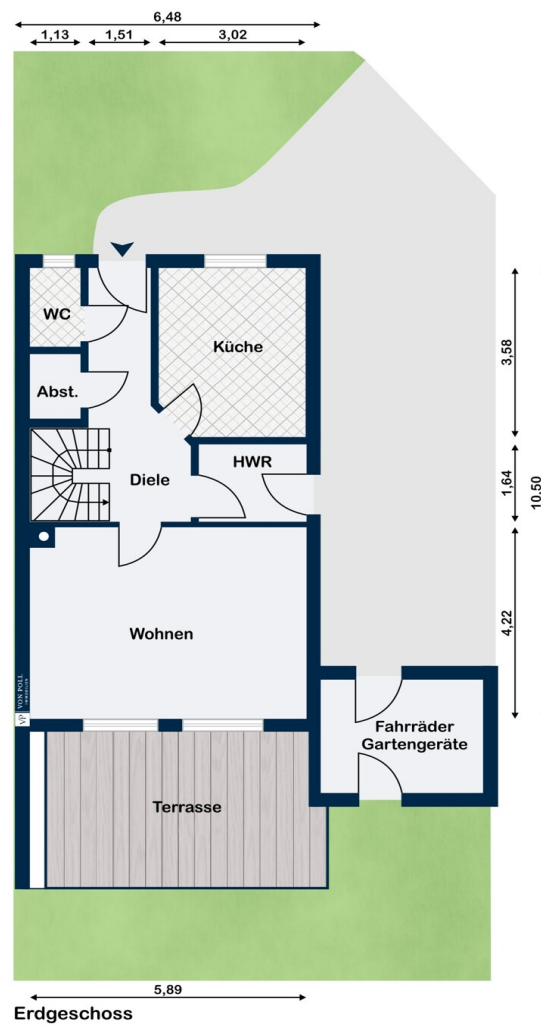
## The property

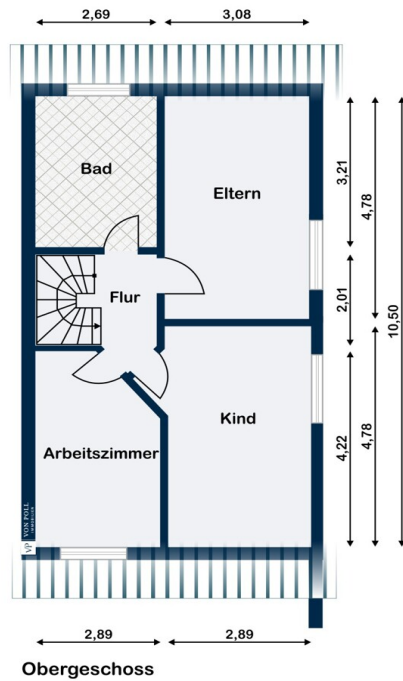




Property ID: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## Floor plans





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: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## A first impression

This well-maintained semi-detached house, built in 2009, impresses with its well-designed layout and modern amenities. With approximately 99 m<sup>2</sup> of living space and a plot size of around 350 m<sup>2</sup>, the house offers ideal conditions for couples or families who value comfortable living. The inviting entrance hall leads into the open-plan living and dining area. Large windows create a pleasant atmosphere with plenty of natural light, ensuring a welcoming ambiance at any time of day. The adjacent, equally spacious kitchen offers ample room for cooking and food preparation. Also located on the ground floor are a utility room and an additional storage room with access to the side entrance. The property comprises a total of four rooms, including three bedrooms: two children's rooms and the spacious master bedroom. A particular highlight is the finished attic, which, while not officially counted as living space, offers a variety of potential uses – whether as a hobby room, office, or additional storage space. Additional features include two parking spaces directly at the house and a solidly built extension, ideal for use as a storage room for garden tools and bicycles. Here, garden equipment, bicycles, and other items can be conveniently stored. The entire house is heated by a modern central heating system, supplemented by comfortable underfloor heating, ensuring pleasant temperatures in all rooms. A well-designed floor plan and high-quality construction offer a comfortable living environment for all stages of life. The outdoor area boasts a low-maintenance garden. Shops for daily needs, kindergartens, and schools are easily accessible. Good connections to public transportation and the road network ensure mobility. This semi-detached house offers you a modern living experience in a pleasant neighborhood. We invite you to arrange a viewing appointment and see for yourself the advantages of this home.



Property ID: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## Details of amenities

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

Property ID: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## All about the location

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.

Property ID: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 93.62 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25346044 - 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](mailto:verden@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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