

Verden (Aller) / Borstel

Verden - Borstel! Spacious detached house with garden and sunny terrace!

Property ID: 25346075



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 543 m²

Property ID: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

- 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: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

At a glance

Property ID	25346075	Purchase Price	395.000 EUR
Living Space	ca. 160 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	6		
Bedrooms	4		
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1975	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	14.07.2035	Final Energy Demand	279.80 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1975

Property ID: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

The property



Property ID: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

The property



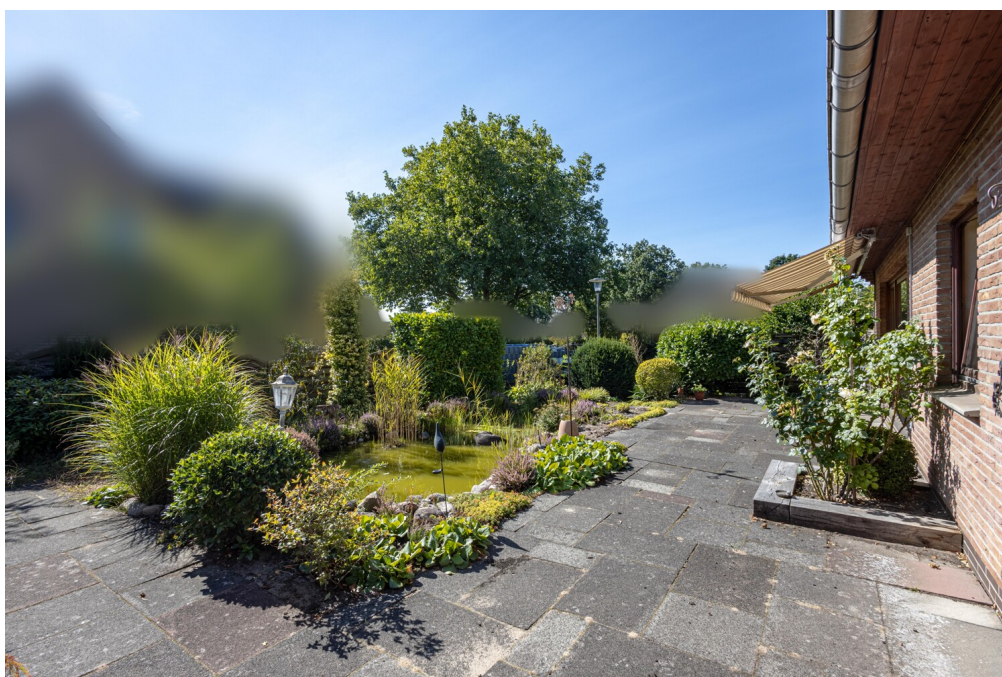
Property ID: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

The property



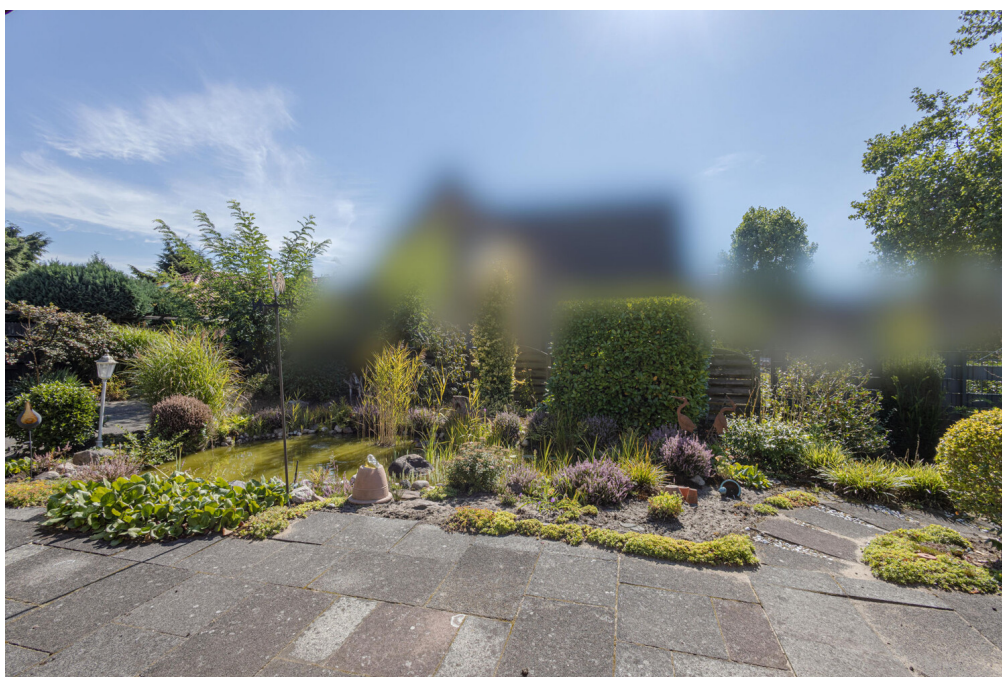
Property ID: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

The property



Property ID: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

The property



A desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

The property



Property ID: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

The property



Property ID: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

The property



Property ID: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

The property



Property ID: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

The property





VP 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

Property ID: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

The property



Property ID: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

The property



Property ID: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

The property



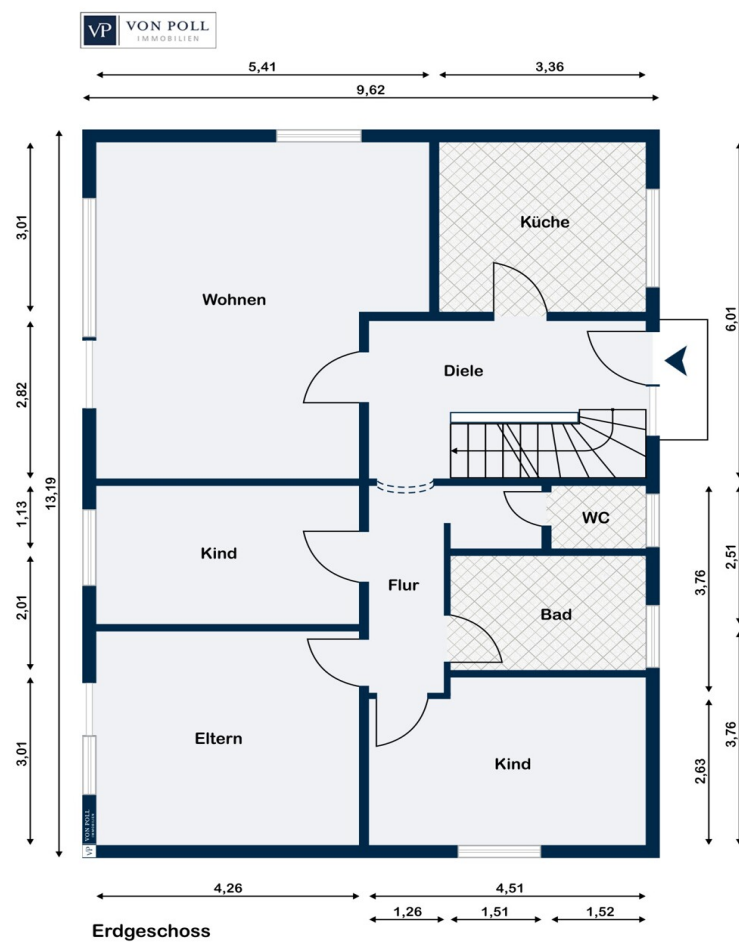
Property ID: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

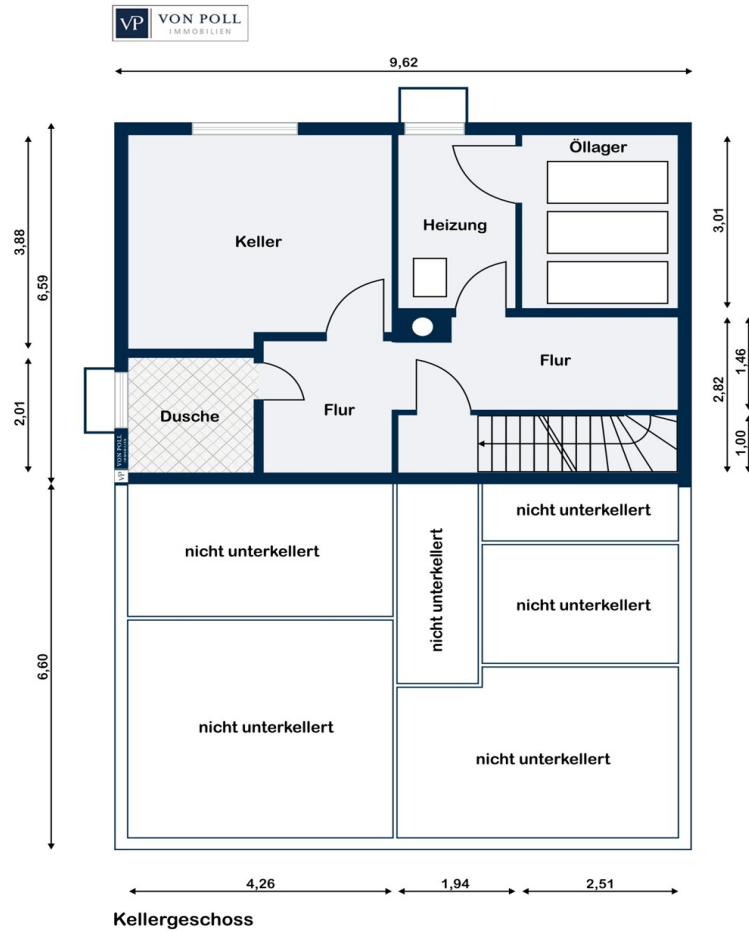
The property



Property ID: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

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: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

A first impression

This spacious detached house, built in 1975, offers approximately 160 m² of living space on a roughly 543 m² plot, providing ample room for a variety of living needs. It presents an attractive opportunity, particularly for families or couples who value a comfortable and flexible living concept. The house features a total of six rooms, including four well-proportioned bedrooms. The clear layout impresses with its functionality and numerous possibilities for use. The living spaces on the ground floor are pleasantly proportioned. The centerpiece of the living area is the expansive living room, which seamlessly transitions to the sunny terrace with its electric awning. Here, you benefit from direct access to the generous garden, which offers plenty of space for playing, gardening, or simply relaxing together. The well-maintained and practical fitted kitchen fulfills all modern cooking requirements. Ample storage options and a thoughtfully arranged work surface emphasize its everyday usability. A separate guest WC completes the ground floor. Upstairs, you'll find additional bedrooms that can be used flexibly as children's rooms, master bedrooms, or home offices. Two bathrooms offer comfort and privacy, even for larger households. An additional shower is located in the partial basement, ideal for guests. The combination of two bathrooms and a separate guest toilet provides flexibility throughout the day. The partial basement offers storage space for supplies, hobby equipment, or household appliances, contributing to a tidy living environment. The house's location provides convenient access to all essential amenities. Shopping facilities, educational institutions, and leisure activities are all within easy reach. In conclusion, this detached house presents itself as a well-maintained and versatile home, boasting generous living spaces, a well-designed layout, and attractive features. It offers diverse possibilities for discerning buyers seeking a new home. Schedule a viewing today to experience the advantages of this property firsthand.

Property ID: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

Details of amenities

- Öl Zentralheizung
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- 2 Badezimmer und zusätzlich eine Dusche im Keller
- Gäste-WC
- schöne Einbauküche
- große Terrasse mit elektrischer Markise
- großer Garten
- Teilkeller
- PKW Garage

Property ID: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

All about the location

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 bis 20 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, was für Familien ein beruhigendes Sicherheitsnetz darstellt. 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.

Property ID: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 279.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

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: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

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