

Verden (Aller)

# Wohnen im beliebten Burgberg-Viertel? Verwirklichen Sie sich Ihren Wohntraum!

Property ID: 26346018



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

**PURCHASE PRICE: 250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 630 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26346018 - 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: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## At a glance

Property ID	26346018	Purchase Price	250.000 EUR
Living Space	ca. 125 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 60 m <sup>2</sup>
Year of construction	1961	Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	209.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.09.2031	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1961

Property ID: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## The property



Property ID: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## The property



Property ID: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## The property



Property ID: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## The property



Property ID: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## The property



Property ID: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## The property



Property ID: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## The property



Property ID: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## The property



Property ID: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## The property



Property ID: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## The property



Property ID: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## The property



Property ID: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## The property



Property ID: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## The property



Property ID: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## The property



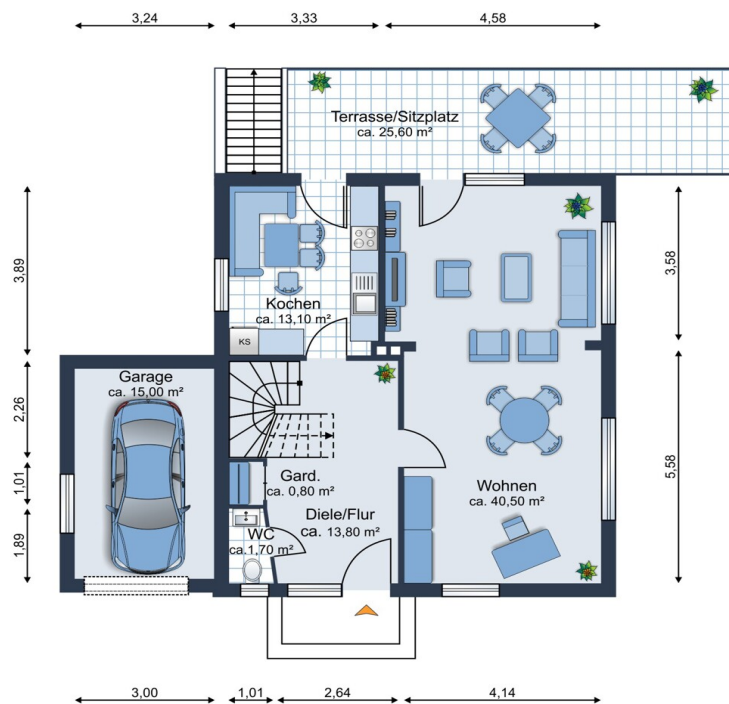
Property ID: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## The property

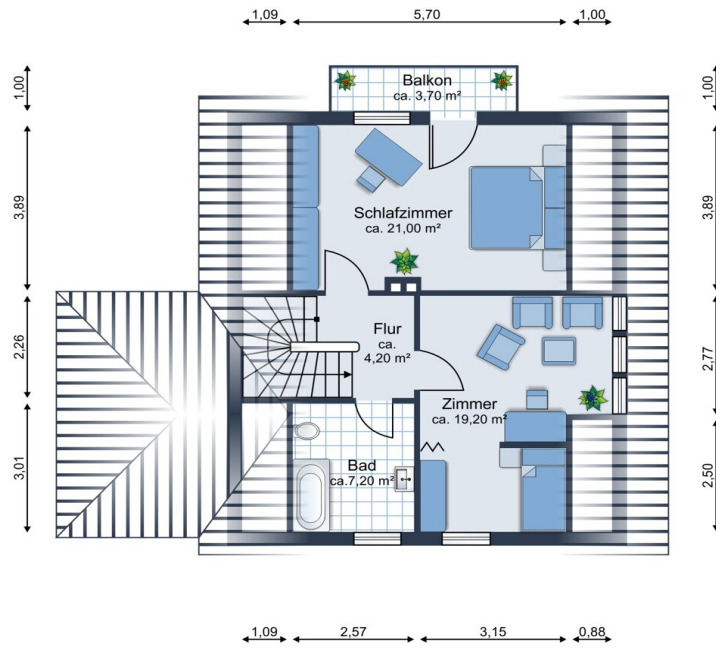


Property ID: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

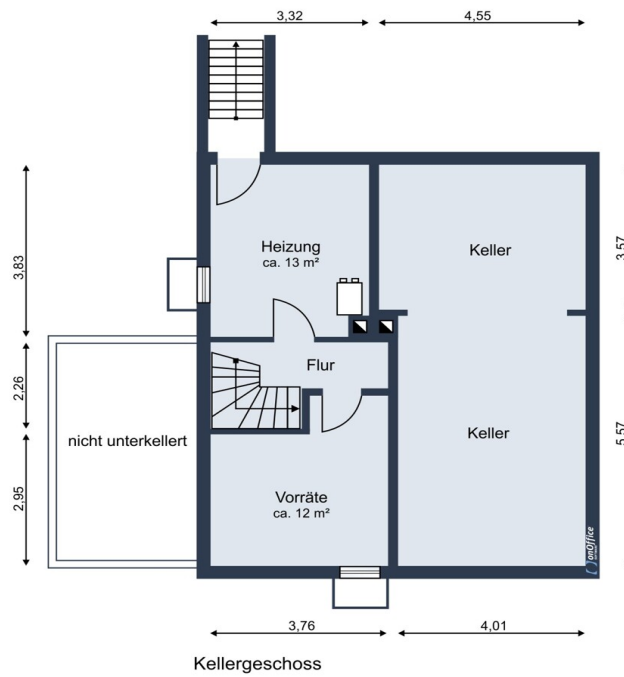
## Floor plans



Erdgeschoss



Dachgeschoss



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: 26346018 - 27283 Verden (Aller)**

## **A first impression**

**Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1961 bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein Zuhause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.**

**Auf ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von etwa 630 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein enormes Potenzial für individuelles Wohnen.**

**Schon beim Betreten des Hauses spüren Sie die solide Bauweise und die klare Raumstruktur. Insgesamt stehen Ihnen drei Zimmer zur Verfügung, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal für Paare, kleine Familien oder auch für das Arbeiten im Homeoffice eignen.**

**Die Wohnräume überzeugen durch ihre angenehme Größe und bieten viel Raum für kreative Gestaltungsideen.**

**Außerdem gibt es einen Balkon, der Ihnen einen privaten Rückzugsort im Freien bietet – perfekt für entspannte Stunden nach einem langen Tag. Der weitläufige Garten eröffnet darüber hinaus zahlreiche Möglichkeiten: ob liebevoll angelegtes Grün, Spielbereich für Kinder oder gemütliche Sitzecken – hier können Sie Ihre persönlichen Vorstellungen verwirklichen.**

**Das Haus ist unterkellert und bietet Ihnen wertvollen zusätzlichen Platz – sei es für Stauraum, Hobbys oder praktische Nutzflächen. Eine Garage sorgt zudem für komfortables und geschütztes Parken direkt am Haus.**

**Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung.**

**Das Objekt befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand – und genau darin liegt Ihre Chance: Gestalten Sie Ihr zukünftiges Zuhause ganz nach Ihrem Geschmack und heben Sie den vorhandenen Charme auf ein neues Niveau.**

**Die Immobilie befindet sich auf einem Erbbaurechtsgrundstück. Diese Besonderheit eröffnet Ihnen attraktive Möglichkeiten, insbesondere im Hinblick auf den Einstieg in den Immobilienbesitz.**

**In einem gewachsenen und absolut begehrten Umfeld gelegen, bietet dieses Haus die perfekte Grundlage für ein langfristiges Zuhause mit Perspektive.**

**Fazit: Ein Haus mit Charakter und Charme, viel Platz und großem Entwicklungspotenzial – ideal für alle, die nicht einfach nur kaufen, sondern gestalten möchten.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten, die in diesem Zuhause stecken!**

**Property ID: 26346018 - 27283 Verden (Aller)**

## **Details of amenities**

- **Baujahr 1961**
- **Wohnfläche ca. 125 m<sup>2</sup>**
- **Grundstück ca. 630 m<sup>2</sup>**
- **unterkellert**
- **Erbbaurecht**
- **Garage**
- **Balkon**
- **Gasheizung**

**Property ID: 26346018 - 27283 Verden (Aller)**

## All about the location

Dieses entzückende Einfamilienhaus befindet sich in erstklassiger Wohnlage von Verden – im renommierten Burgbergviertel.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre besondere Ruhe, ein gepflegtes Wohnumfeld sowie eine harmonische Einbettung in die umliegende Natur aus und erfüllt höchste Ansprüche an Lebensqualität und Privatsphäre.

Die direkte Nähe zur Aller eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur stilvollen Freizeitgestaltung: Ob entspannte Spaziergänge in idyllischer Landschaft oder anspruchsvolle Radtouren – hier verbinden sich Naturerlebnis und Erholung auf höchstem Niveau. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur und optimalen Verkehrsanbindungen. Die Städte Bremen, Hamburg und Hannover sind über die nahegelegenen Autobahnen komfortabel und zügig erreichbar.

Verden selbst präsentiert sich mit einem unverwechselbaren Charme: Historische Architektur trifft auf ein anspruchsvolles Kulturangebot und verleiht der Stadt eine lebendige, zugleich elegante Atmosphäre.

Die Kombination aus ruhiger, naturnaher Lage und urbaner Erreichbarkeit macht diese Adresse besonders attraktiv für anspruchsvolle Käufer. Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe unterstreichen zudem die hohe Familienfreundlichkeit dieses exklusiven Wohnumfelds.

**Property ID: 26346018 - 27283 Verden (Aller)**

## Other information

**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.

**Property ID: 26346018 - 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)**