

Verden (Aller)

# Historische Villa mit exklusivem Ambiente und großzügigem Garten im beliebten Burgbergviertel!

Property ID: 26346023



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

**PURCHASE PRICE: 795.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 202 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 910 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26346023 - 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: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

## At a glance

Property ID	26346023	Purchase Price	795.000 EUR
Living Space	ca. 202 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Half-hipped roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	10	Condition of property	Modernised
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 79 m <sup>2</sup>
Year of construction	1952	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	231.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.06.2036	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1952

Property ID: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

## The property



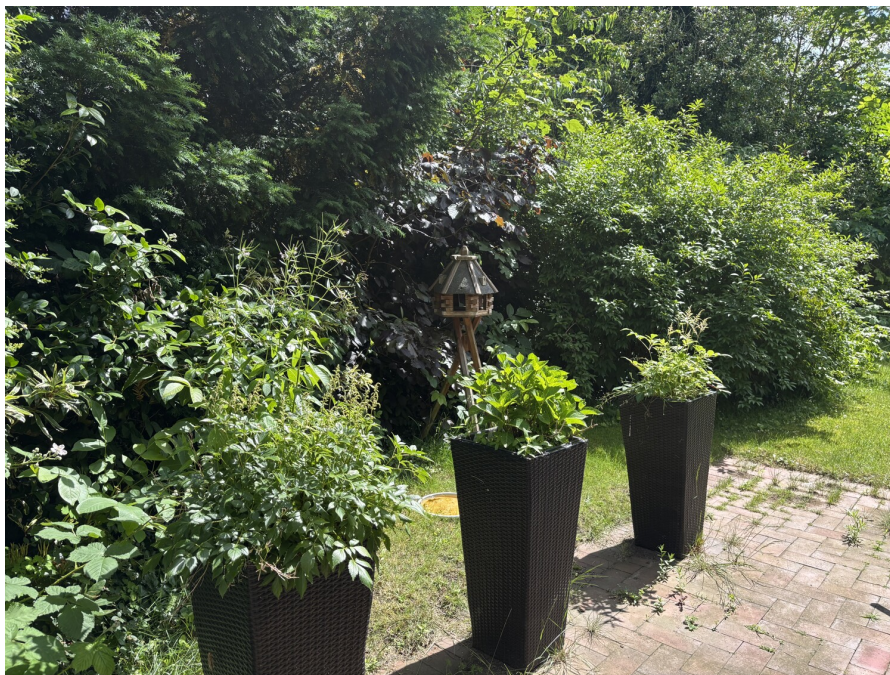
Property ID: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

## The property



Property ID: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

## The property



Property ID: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

## The property



Property ID: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

## The property



Property ID: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

## The property



Property ID: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

## The property



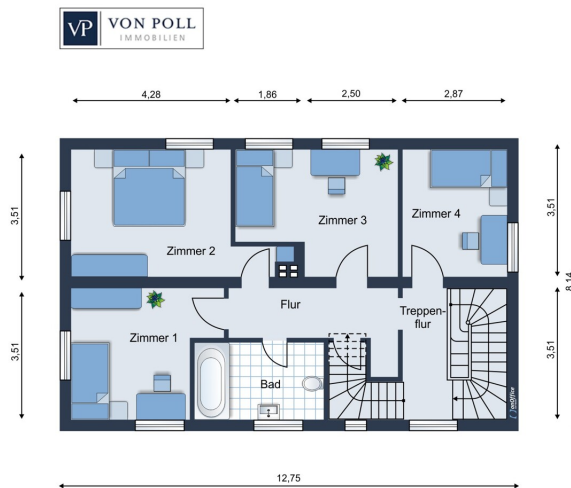
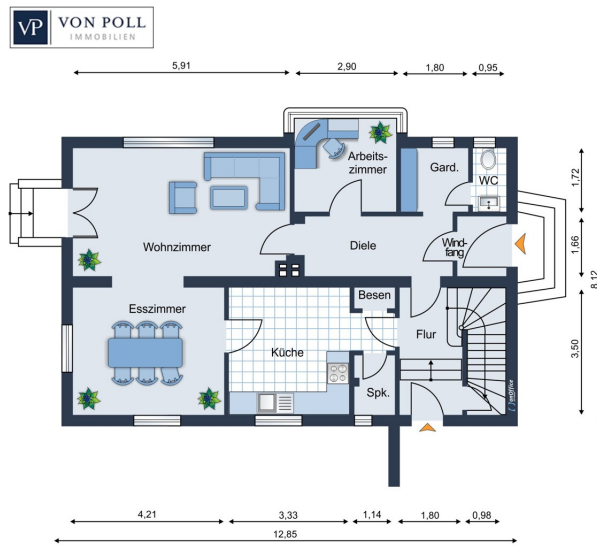
Property ID: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

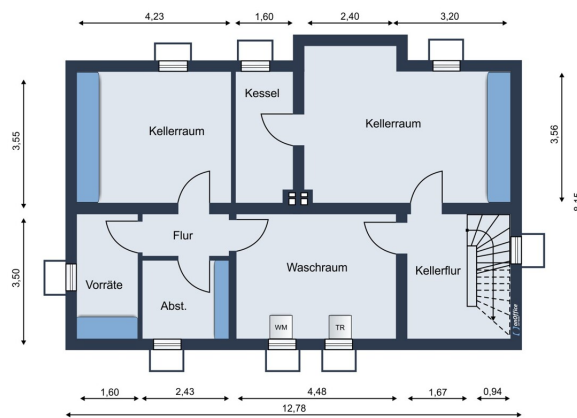
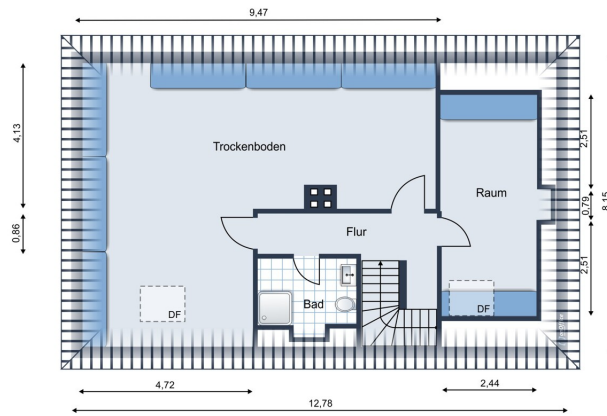
## The property



Property ID: 26346023 - 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: 26346023 - 27283 Verden (Aller)**

## **A first impression**

Diese außergewöhnliche Villa aus dem Jahr 1952 vereint auf eindrucksvolle Weise historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort und erfüllt höchste Ansprüche an stilvolles Wohnen.

Auf einer Wohnfläche von ca. 202 m<sup>2</sup> präsentiert sich ein durchdachtes Raumkonzept, das klassische Architektur und moderne Funktionalität harmonisch miteinander verbindet.

Das Anwesen befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 910 m<sup>2</sup> und überzeugt mit einem liebevoll angelegten, familienfreundlichen Garten sowie einer Architektur von zeitloser Schönheit.

Die charakteristischen Sprossenfenster mit traditionellen Fensterläden verleihen der Fassade ihren unverwechselbaren Ausdruck und unterstreichen den besonderen Charakter dieser denkmalgeschützten Immobilie.

Im Inneren erwarten Sie insgesamt zehn geschmackvoll gestaltete Räume. Fünf großzügige Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – als private Rückzugsorte, Gästezimmer oder Homeoffice-Bereiche. Zwei voll ausgestattete Badezimmer sorgen für hohen Wohnkomfort.

Diverse Einbauschränke, hochwertige Materialien und ein stimmiges Einrichtungskonzept schaffen ein Wohnambiente, das Ästhetik und Funktionalität auf elegante Weise vereint. Große Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Eine der Terrassen verfügt über eine hochwertige Glasüberdachung. Sie erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu entspannten Stunden zu jeder Jahreszeit ein. Zwei elektrisch betriebene Markisen bieten zusätzlichen Komfort sowie zuverlässigen Sonnen- und Wetterschutz.

Auch hinsichtlich Sicherheit lässt die Immobilie keine Wünsche offen: Eine moderne Alarmanlage und ein diskretes Videoüberwachungssystem gewährleisten ein hohes Maß an Privatsphäre und Schutz.

Beheizt wird das Anwesen über eine zentrale Heizungsanlage, die ganzjährig für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung und sorgfältig bewahrten Stilelementen verleiht dieser Villa eine besondere Wohnatmosphäre.

**Mit dem Erwerb dieser denkmalgeschützten Immobilie sichern Sie sich nicht nur ein exklusives Zuhause, sondern zugleich ein architektonisches Zeugnis mit Geschichte und Charakter. Diese Villa vereint repräsentatives Wohnen, großzügige Raumverhältnisse und hohe Lebensqualität auf einzigartige Weise.**

**Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Anwesen im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines individuellen Termins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.**

**Property ID: 26346023 - 27283 Verden (Aller)**

## **Details of amenities**

- **Wohnfläche: 202 m<sup>2</sup>**
- **Grundstück: 910 m<sup>2</sup>**
- **Baujahr 1952**
- **Villa**
- **Denkmalschutz für die Außenfassade**
- **Sprossenfenster mit Fensterläden**
- **Plissees**
- **2 EBK**
- **2 elektrische Markisen**
- **Glasüberdachung auf der Terrasse**
- **Videüberwachung mit Alarmanlage**
- **div. Einbauschränke**

**Property ID: 26346023 - 27283 Verden (Aller)**

## All about the location

Dieses außergewöhnliche Anwesen befindet sich in absolut privilegierter Wohnlage von Verden – im exklusiven Burgbergviertel, einer der renommiertesten Adressen der Stadt.

Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von repräsentativen Wohnhäusern, gewachsener Nachbarschaft sowie einer außergewöhnlich ruhigen und niveaувollen Atmosphäre.

Eingebettet in eine grüne Umgebung vereint diese Lage auf ideale Weise Privatsphäre, naturnahe Erholung und gehobene Wohnqualität.

Die Nähe zur Aller verleiht dem Standort einen besonderen Freizeit- und Erholungswert. Malerische Spazierwege, exklusive Jogging- und Fahrradrouten sowie die reizvolle Flusslandschaft schaffen ein Lebensumfeld, das Ruhe, Eleganz und Naturverbundenheit harmonisch miteinander verbindet.

Trotz der angenehm zurückgezogenen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur und erstklassigen Verkehrsanbindungen. Die Metropolregionen Bremen, Hamburg und Hannover sind über die nahegelegenen Autobahnen komfortabel und zeitsparend erreichbar und machen die Immobilie auch für anspruchsvolle Berufspendler äußerst attraktiv.

Verden selbst begeistert mit seinem unverwechselbaren Charakter: Historische Architektur, stilvolle Gastronomie, ein anspruchsvolles Kulturangebot sowie eine lebendige Innenstadt verleihen der Stadt eine besondere Exklusivität und hohe Lebensqualität.

Die Kombination aus prestigeträchtiger Wohnlage, naturnahem Umfeld und urbaner Anbindung macht dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit für Käufer mit höchsten Ansprüchen an Stil, Beständigkeit und Wohnkultur.

Kindergärten, renommierte Schulen sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Reichweite und unterstreichen die besondere Attraktivität dieses exklusiven Wohnstandorts – sowohl für Familien als auch für Menschen mit gehobenem Anspruch an ein stilvolles Zuhause.

**Property ID: 26346023 - 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: 26346023 - 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)**