

Verden (Aller) / Dauelsen

Gepflegte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Balkon und Stellplatz – aktuell vermietet!

Property ID: 26346047



PURCHASE PRICE: 149.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 50 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26346047 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

- **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: 26346047 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

At a glance

Property ID	26346047
Living Space	ca. 50 m²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1970

Purchase Price	149.000 EUR
Type	Ground floor
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use, Balcony

Property ID: 26346047 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	22.04.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	123.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 26346047 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

The property



Property ID: 26346047 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

The property



Property ID: 26346047 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

The property



Property ID: 26346047 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

The property



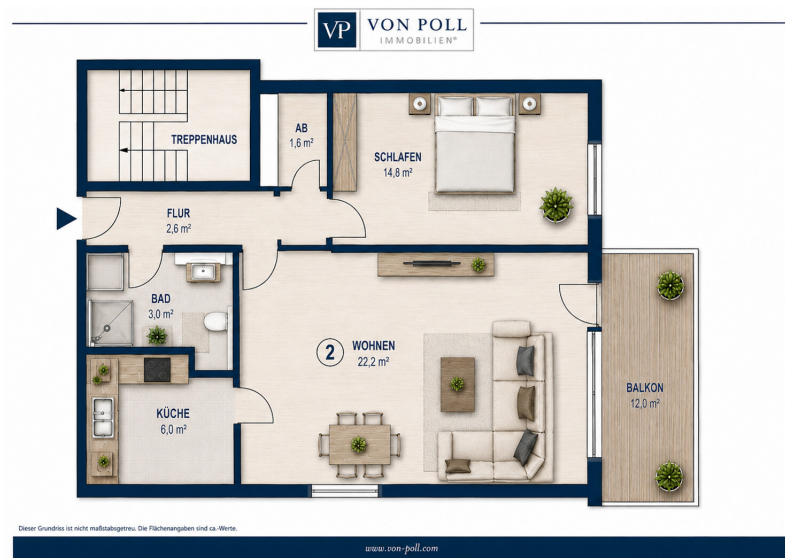
Property ID: 26346047 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

The property



Property ID: 26346047 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

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: 26346047 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

A first impression

Diese gepflegte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1970 bietet auf ca. 50 m² eine kompakte und funktionale Raumaufteilung.

Sie eignet sich insbesondere für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die eine solide und bereits vermietete Immobilie suchen.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 16 Wohneinheiten und überzeugt durch ihre angenehme, überschaubare Hausgemeinschaft.

Besonders hervorzuheben ist die 2020 erneuerte Gaszentralheizung, die für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt.

Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei gut nutzbare Zimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Wohnzimmer. Die normale Ausstattungsqualität bietet eine solide Grundlage für den täglichen Wohnkomfort und ermöglicht eine flexible Nutzung der vorhandenen Räume.

Ein besonderes Plus ist der zur Wohnung gehörende Balkon, der zusätzlichen Freiraum schafft und sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet.

Ein eigener Stellplatz sorgt für komfortables Parken direkt am Haus. Darüber hinaus steht ein separater Kellerraum als praktische zusätzliche Abstellfläche zur Verfügung.

Das Gebäude bietet seinen Bewohnern zudem verschiedene gemeinschaftlich nutzbare Bereiche. Hierzu gehören ein Fahrradkeller, ein Waschkeller sowie ein Trockenraum. Diese Einrichtungen ergänzen die Ausstattung sinnvoll und bieten zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Erdgeschosslage ermöglicht einen bequemen und unkomplizierten Zugang zur Wohnung. Gleichzeitig bietet die Immobilie durch ihre überschaubare Größe eine attraktive Kombination aus Funktionalität und angenehmem Wohnkomfort.

Für Kapitalanleger besonders interessant: Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet somit die Möglichkeit, eine bereits bestehende Vermietung zu übernehmen.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Immobilie zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin. Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 26346047 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

Details of amenities

- Baujahr 1970
- Wohnfläche: ca. 50 m²
- Balkon
- Stellplatz
- 16 Wohneinheiten
- Kellerraum
- vermietet
- Gasheizung von 2020
- Hausgeld 320,00 EUR
- Fahrradkeller, Waschkeller und Trockenraum zur Gemeinschaftsnutzung

Property ID: 26346047 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

All about the location

Der beliebte Verdener Ortsteil Dauelsen überzeugt durch seine attraktive Wohnlage und eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind schnell erreichbar.

Ein besonderes Plus ist die Nähe zum Verdener Stadtwald, der zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen einlädt. Die naturnahe Umgebung verbindet einen hohen Freizeit- und Erholungswert mit den Vorzügen einer hervorragend angebundenen Wohnlage.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen: Die nahe gelegene A 27 sowie die umliegenden Bundesstraßen ermöglichen eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen. Der Bahnhof Verden (Aller) mit regelmäßigen Zugverbindungen sowie ein gut ausgebautes Netz des öffentlichen Nahverkehrs sorgen zusätzlich für eine komfortable und flexible Mobilität.

Die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, kurzen Wegen und einer ausgezeichneten Infrastruktur macht Dauelsen zu einem besonders attraktiven Wohnstandort für alle, die eine hohe Lebensqualität schätzen.

Property ID: 26346047 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

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 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: 26346047 - 27283 Verden (Aller) / Dauelsen

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