

Verden (Aller)

Acogedora casa en zona residencial muy deseada!

Número de propiedad: 25346053



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 346.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 154 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 450 m²

Número de propiedad: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

De un vistazo

Número de propiedad	25346053
Superficie habitable	ca. 154 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1958

Precio de compra	346.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 80 m²
Características	Terraza, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	16.04.2027
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	355.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1958

Número de propiedad: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

La propiedad



Número de propiedad: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

La propiedad



Número de propiedad: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

La propiedad



Número de propiedad: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

La propiedad



Número de propiedad: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

La propiedad



Número de propiedad: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

La propiedad



Número de propiedad: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

La propiedad



Número de propiedad: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

La propiedad



Número de propiedad: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

La propiedad



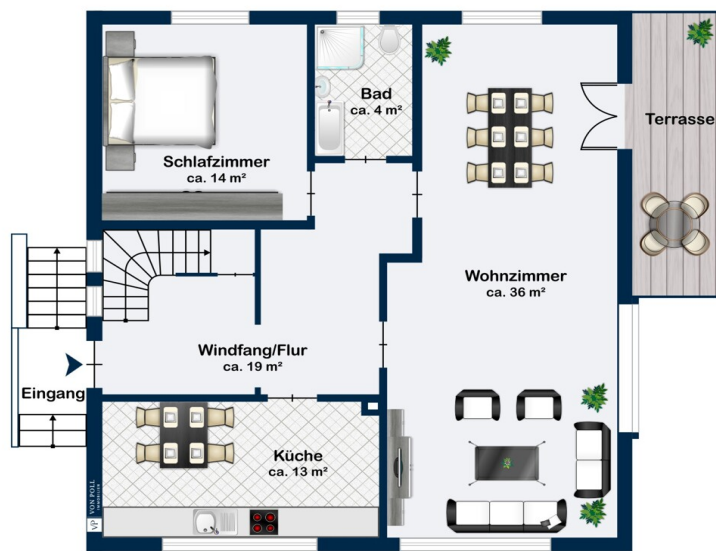
Número de propiedad: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

La propiedad



Número de propiedad: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

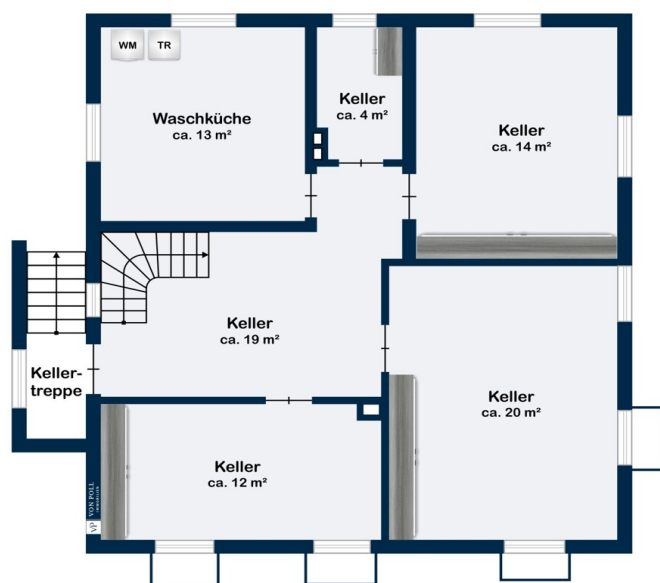
Planos de planta



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Una primera impresión

Esta encantadora casa unifamiliar, construida en 1958 sobre una parcela de aproximadamente 450 m², cuenta con una generosa superficie habitable de unos 154 m², distribuida en seis habitaciones. Ya sea como vivienda unifamiliar clásica o como vivienda bifamiliar, su distribución flexible ofrece diversas opciones de vivienda para parejas y familias con diversos estilos de vida. La casa presenta una distribución clara y bien diseñada: la planta baja consta de un acogedor salón con elegante suelo de parquet de madera noble, que crea un ambiente luminoso y espacioso. Desde aquí, se accede directamente a la terraza, añadida en 2018, que conecta a la perfección el interior y el exterior, ideal para relajarse en el jardín. Junto al salón se encuentra la cocina, que ofrece amplio espacio para modernos electrodomésticos empotrados y un comedor. Otra habitación en la planta baja es ideal como dormitorio, y el primero de los dos baños con luz natural completa la estancia en esta planta. En la planta superior, encontrará un cómodo dormitorio y otro baño modernizado con grifería contemporánea. El armonioso diseño interior crea un ambiente acogedor y un alto nivel de confort. Los amplios ventanales proporcionan una agradable iluminación en todas las estancias y ofrecen una hermosa vista al cuidado jardín. Un punto a destacar es el sótano completo, que ofrece amplio espacio de almacenamiento, así como espacio para aficiones o una oficina en casa. La sólida construcción, típica de su antigüedad, se ha mejorado profesionalmente mediante continuas modernizaciones: el tejado se pintó en 2019 y la terraza y el balcón se renovaron en 2018. Además, incluye un garaje y un cobertizo adicional, ideal para guardar herramientas de jardín o bicicletas. La calefacción central garantiza un clima interior confortable durante todo el año. El edificio se encuentra en excelentes condiciones modernas, listo para entrar a vivir. La ubicación ofrece una atractiva combinación de tranquilidad residencial y fácil acceso a todos los servicios: todos los servicios esenciales, guarderías y colegios están a poca distancia. El barrio se caracteriza por comunidades consolidadas y un ambiente agradable. Esta casa unifamiliar combina el encanto clásico con un estilo de vida moderno y ofrece opciones flexibles como una espaciosa vivienda familiar o como un apartamento divisible. Déjese inspirar por las múltiples posibilidades durante una visita: esperamos tener noticias tuyas.

Número de propiedad: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Detalles de los servicios

- Baujahr: 1958
- Grundstück: 450 m²
- Wohnfläche: ca. 154 m²
- voll unterkellert
- Echtholzparkett im Wohnzimmer
- Garage
- Schuppen
- Terrasse/ Balkon 2018 gebaut
- Dach 2019 verstrichen
- als 1- oder 2- Familienhaus nutzbar

Número de propiedad: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Todo sobre la ubicación

Dieses freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße mit Wendehammer – in bevorzugter Wohnlage von Verden.

Die Umgebung überzeugt durch ein gepflegtes, grünes Wohnumfeld und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die zentrumsnah und dennoch naturnah wohnen möchten.

In einem direkten Umkreis stehen Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung – darunter Supermärkte, Drogerien, Banken, Ärzte sowie diverse gastronomische und kulturelle Angebote.

Auch ein Kindergarten und eine Grundschule sind in nur ca. 5–10 Gehminuten erreichbar – ein klarer Vorteil für Familien mit Kindern.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Meter entfernt, der Bahnhof ist rund 1 km entfernt. Für Autofahrer bietet die Nähe zur B215 und zur Autobahn A27 eine optimale Verbindung ins Umland und darüber hinaus – perfekt für Berufspendler.

Die Nähe zum Stadtwald bietet zusätzliche Erholungsmöglichkeiten, ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten im Grünen oder einfach zum Durchatmen.

Die charmante Reiterstadt Verden vereint urbanes Leben mit ländlichem Flair und bietet eine hohe Lebensqualität – ideal für alle, die Wert auf ein ausgewogenes und familienfreundliches Wohnumfeld legen.

Número de propiedad: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.4.2027.
Endenergiebedarf beträgt 355.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.
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.

Número de propiedad: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Thomas Maruhn

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)

Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0

E-Mail: verden@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com