

Verden (Aller)

## ¡Verden! Casa adosada ideal para familias en una preciosa zona residencial.

*Número de propiedad: 25346044*



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

**PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 99 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 350 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25346044 - 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: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## De un vistazo

Número de propiedad	25346044
Superficie habitable	ca. 99 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	2009

Precio de compra	295.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 25 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	93.62 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	18.09.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2009

Número de propiedad: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## La propiedad



Número de propiedad: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## La propiedad



The image shows a large smartphone in the foreground displaying a real estate application. The screen features a blue background with a white speech bubble containing the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." Below the speech bubble is a large white QR code. In the background, there is a smaller tablet and a smaller smartphone, both also displaying the same app interface. The app interface includes various sections such as "Marktpreis" (Market Price) and "Eckdaten zu Ihrer Immobilie" (Key data about your property). The overall theme is professional real estate services.

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

Número de propiedad: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## La propiedad



Número de propiedad: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## La propiedad



Número de propiedad: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## La propiedad



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número de propiedad: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## La propiedad



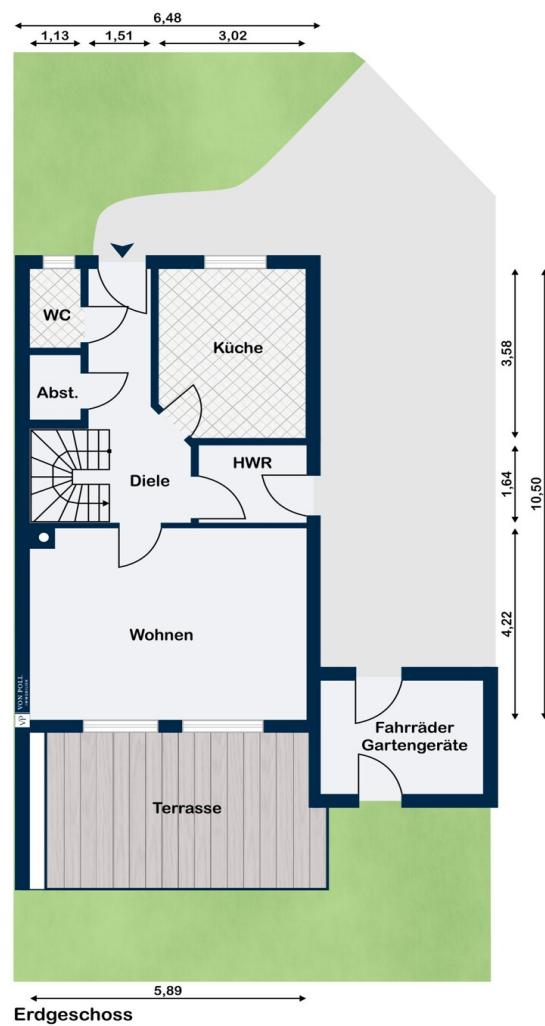
Número de propiedad: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

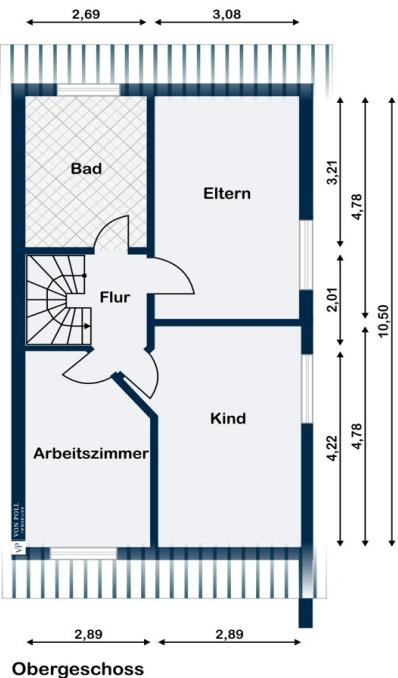
## La propiedad



Número de propiedad: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## Planos de planta





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: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## Una primera impresión

Esta casa adosada, construida en 2009 y en perfecto estado, impresiona por su cuidada distribución y sus modernas comodidades. Con aproximadamente 99 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una parcela de unos 350 m<sup>2</sup>, la casa ofrece las condiciones ideales para parejas o familias que valoran la comodidad. El acogedor recibidor da paso al salón-comedor de planta abierta. Los amplios ventanales crean un ambiente agradable con abundante luz natural, garantizando un ambiente acogedor a cualquier hora del día. La cocina adyacente, igualmente espaciosa, ofrece amplio espacio para cocinar y preparar comidas. En la planta baja también se encuentran un lavadero y un trastero adicional con acceso a la entrada lateral. La propiedad consta de un total de cuatro habitaciones, incluyendo tres dormitorios: dos habitaciones infantiles y el espacioso dormitorio principal. Destaca especialmente el ático terminado, que, aunque no está oficialmente considerado como espacio habitable, ofrece diversos usos potenciales, como sala de ocio, oficina o espacio de almacenamiento adicional. Otras características incluyen dos plazas de aparcamiento directamente en la casa y una ampliación de sólida construcción, ideal para guardar herramientas de jardín y bicicletas. Aquí podrá guardar cómodamente herramientas de jardinería, bicicletas y otros artículos. Toda la casa cuenta con un moderno sistema de calefacción central, complementado con una confortable calefacción por suelo radiante, que garantiza temperaturas agradables en todas las estancias. Una distribución impecable y una construcción de alta calidad ofrecen un ambiente confortable para todas las edades. La zona exterior cuenta con un jardín de fácil mantenimiento. Tiendas de artículos de primera necesidad, guarderías y colegios son fácilmente accesibles. Las buenas conexiones con el transporte público y la red de carreteras garantizan la movilidad. Esta casa adosada le ofrece una experiencia de vida moderna en un barrio agradable. Le invitamos a concertar una visita y a comprobar por sí mismo las ventajas de esta vivienda.

Número de propiedad: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## Detalles de los servicios

- 2 Pkw Stellplätze
- Anbau für Geräte und Fahrräder in Massivbauweise
- ausgebauter Spitzboden (nicht auf Wohnfläche anrechenbar)
- Huswirtschaftsraum
- Abstellraum

Número de propiedad: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## Todo sobre la ubicación

Die Stadt Verden liegt etwa 40 Kilometer südlich von Bremen und ist über die Autobahn A27 sowie die Bundesstraßen B215 und B6 erreichbar. Der Fernbahnhof liegt etwa 1,2km von der Immobilie entfernt und bietet die Möglichkeit innerhalb von 20 Minuten den Hauptbahnhof Bremen, sowie in 45 Minuten den Knotenpunkt Hannover zu erreichen. Der nächste Flughafen ist der Flughafen Bremen, der etwa 45 Minuten Autofahrt entfernt ist. Auch der Flughafen Hannover ist in einer Stunde mit dem Auto zu erreichen.

Verden ist ein modernes Mittelzentrum mit Sitz diverser Behörden wie Landkreisverwaltung, Gerichte sowie die Staatsanwaltschaft. Zudem verfügt Verden über eine vielfältige mittelständische Industrie.

Verden bietet ein breites Angebot an Schulen und Kindergärten. Es gibt mehrere Grundschulen, eine Gesamtschule, zwei Gymnasien und eine Förderschule sowie eine Berufsschule.

Die Reiterei ist ein bedeutender Faktor für die Stadt. Sie ist bekannt für ihre Hannoverschen Warmblutzucht und wird daher auch als „Reiterstadt Verden“ bezeichnet.

Insgesamt bietet Verden eine hohe Lebensqualität als attraktive Stadt für Familien und junge Menschen. Mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte, einer großen Auswahl an Restaurants und Bars sowie einem vielfältigen Sportangebot ist Verden ein idealer Ort zum Leben.

Número de propiedad: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 93.62 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25346044 - 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](mailto:verden@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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