

Verden (Aller)

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

Número de propiedad: 26346023



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

PRECIO DE COMPRA: 795.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 202 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 910 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26346023 - 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: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

## De un vistazo

Número de propiedad	26346023
Superficie habitable	ca. 202 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	10
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1952

Precio de compra	795.000 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. 79 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	231.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	04.06.2036	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1952

Número de propiedad: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

## La propiedad



Número de propiedad: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

## La propiedad



Número de propiedad: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

## La propiedad



Número de propiedad: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

## La propiedad



Número de propiedad: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

## La propiedad



Número de propiedad: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

## La propiedad



Número de propiedad: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

## La propiedad



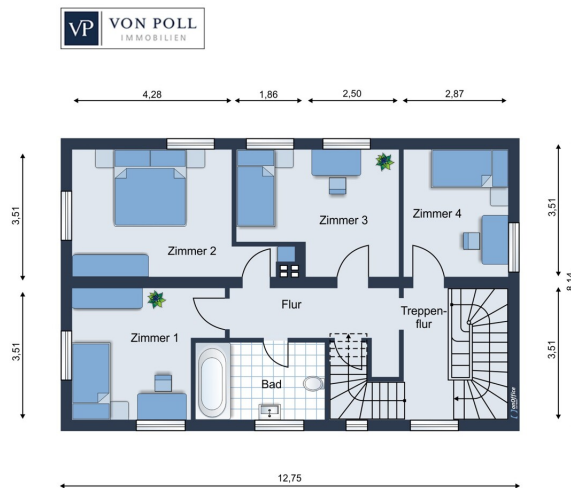
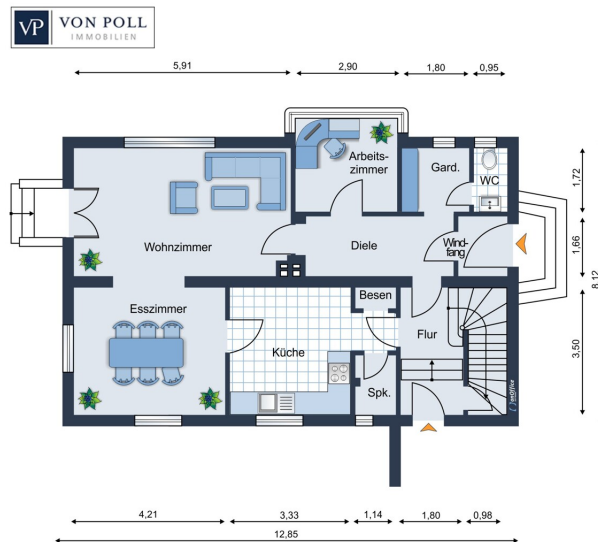
Número de propiedad: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

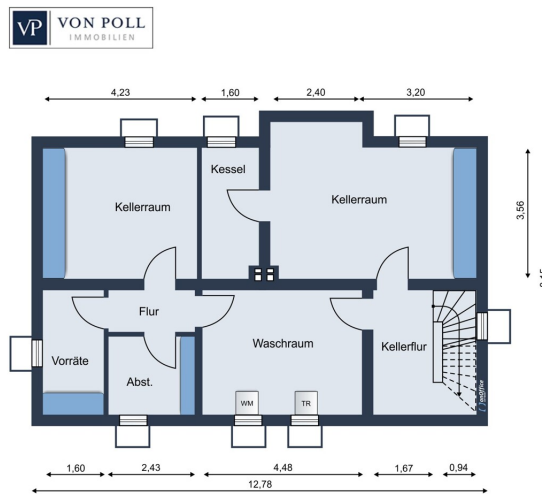
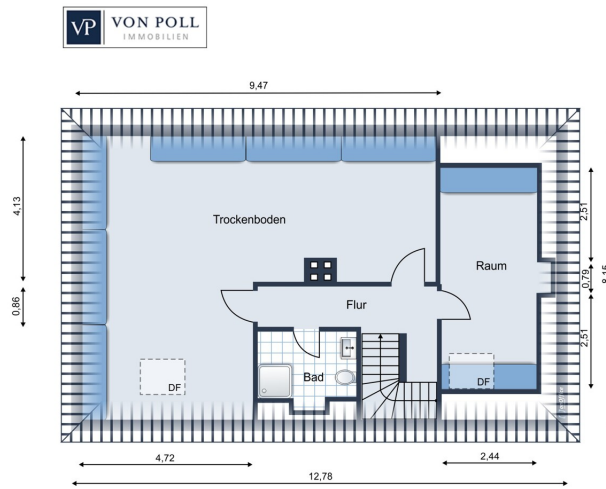
## La propiedad



Número de propiedad: 26346023 - 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: 26346023 - 27283 Verden (Aller)**

## Una primera impresión

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.**

**Número de propiedad: 26346023 - 27283 Verden (Aller)**

## **Detalles de los servicios**

- **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**

**Número de propiedad: 26346023 - 27283 Verden (Aller)**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 26346023 - 27283 Verden (Aller)**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26346023 - 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)**