

Verden (Aller)

Maison confortable dans un quartier résidentiel très recherché !

CODE DU BIEN: 25346053



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 346.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 154 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 450 m²

CODE DU BIEN: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25346053
Surface habitable	ca. 154 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1958

Prix d'achat	346.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 80 m²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	16.04.2027
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	355.90 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1958

CODE DU BIEN: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

La propriété



CODE DU BIEN: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

La propriété



CODE DU BIEN: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

La propriété



CODE DU BIEN: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

La propriété



CODE DU BIEN: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

La propriété



CODE DU BIEN: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

La propriété



CODE DU BIEN: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

La propriété



CODE DU BIEN: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

La propriété



CODE DU BIEN: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

La propriété



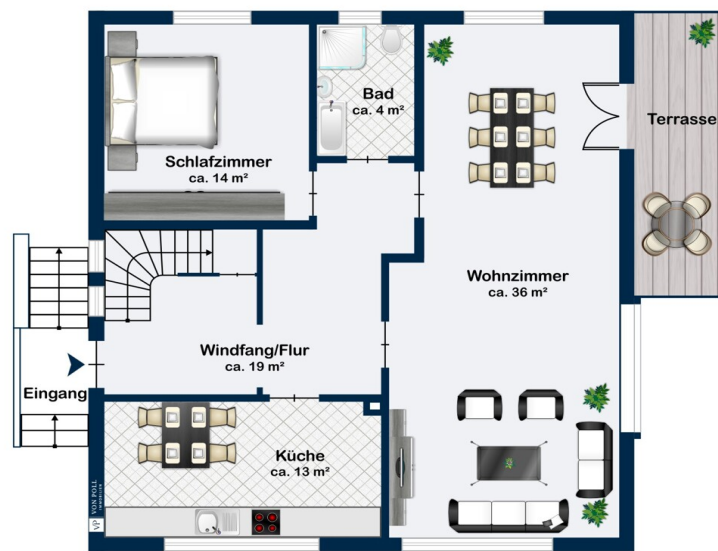
CODE DU BIEN: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

La propriété



CODE DU BIEN: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

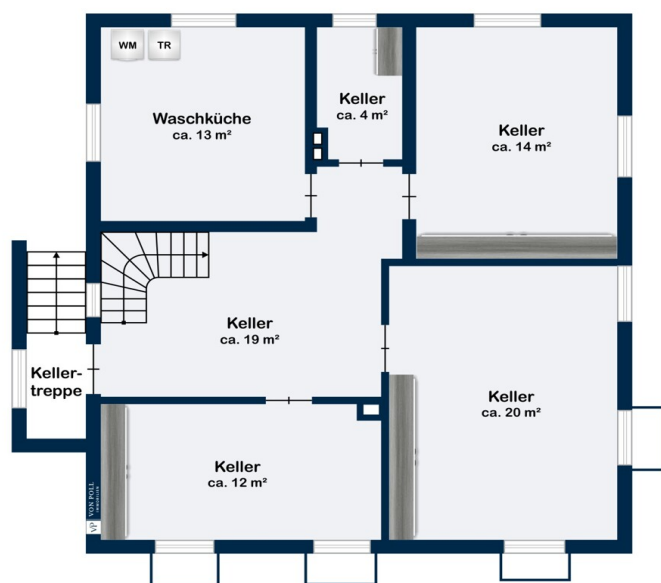
Plans d'étage



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Une première impression

Cette charmante maison individuelle, construite en 1958 sur un terrain d'environ 450 m², offre une généreuse surface habitable d'environ 154 m², répartie sur six pièces. Idéale pour une famille ou deux familles, sa configuration flexible offre de nombreuses possibilités d'aménagement. La maison bénéficie d'un plan clair et bien pensé : le rez-de-chaussée comprend un séjour accueillant avec un élégant parquet en bois massif, créant une ambiance lumineuse et spacieuse. De là, on accède directement à la terrasse, ajoutée en 2018 – une transition harmonieuse entre l'intérieur et l'extérieur, idéale pour se détendre au jardin. Attenante au séjour se trouve la cuisine, qui offre un espace généreux pour des appareils électroménagers modernes intégrés et un coin repas. Une autre pièce au rez-de-chaussée peut parfaitement servir de chambre, et la première des deux salles de bains, baignée de lumière naturelle, complète l'espace de vie de ce niveau. À l'étage, vous trouverez une chambre confortable et une autre salle de bains modernisée avec des équipements contemporains. L'harmonie de la décoration intérieure crée une atmosphère chaleureuse et un confort de vie optimal. De grandes fenêtres baignent de lumière naturelle toutes les pièces et offrent une jolie vue sur le jardin bien entretenu. Le sous-sol complet est un atout majeur : il offre un vaste espace de rangement ainsi qu'une pièce idéale pour les loisirs ou un bureau. La construction robuste, typique de son âge, a été modernisée avec soin par des professionnels : la toiture a été repeinte en 2019 et la terrasse et le balcon ont bénéficié d'une rénovation moderne en 2018. Un garage et un abri de jardin supplémentaire offrent un espace de rangement idéal pour les outils de jardin ou les vélos. Le chauffage central assure un confort thermique optimal toute l'année. La maison est en excellent état et prête à être habitée immédiatement. Son emplacement offre un cadre de vie privilégié, alliant le calme d'un quartier résidentiel à la proximité des commodités : tous les services essentiels, les crèches et les écoles sont facilement accessibles. Le quartier se caractérise par des communautés établies et un cadre de vie agréable. Cette maison individuelle allie le charme classique au confort moderne et offre de multiples possibilités : spacieuse maison familiale ou appartement divisible. Laissez-vous séduire par toutes ses possibilités lors d'une visite ! Nous serons ravis de vous accueillir.

CODE DU BIEN: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thomas Maruhn

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)

Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0

E-Mail: verden@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com