

Verden (Aller)

# Appartement de 3 pièces loué près du parc municipal !

CODE DU BIEN: 25346007



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

PRIX D'ACHAT: 164.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 72 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25346007 - 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: 25346007 - 27283 Verden (Aller)**

## En un coup d'œil

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| CODE DU BIEN          | 25346007  |
| Surface habitable     | ca. 72 m² |
| Etage                 | 1         |
| Pièces                | 3         |
| Chambres à coucher    | 2         |
| Salles de bains       | 1         |
| Année de construction | 1980      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 164.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 11 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon                                                      |

CODE DU BIEN: 25346007 - 27283 Verden (Aller)

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 111.00 kWh/m²a                        |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 27.03.2028           | Classement énergétique                                | D                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1980                                  |

CODE DU BIEN: 25346007 - 27283 Verden (Aller)

## La propriété





CODE DU BIEN: 25346007 - 27283 Verden (Aller)

## La propriété



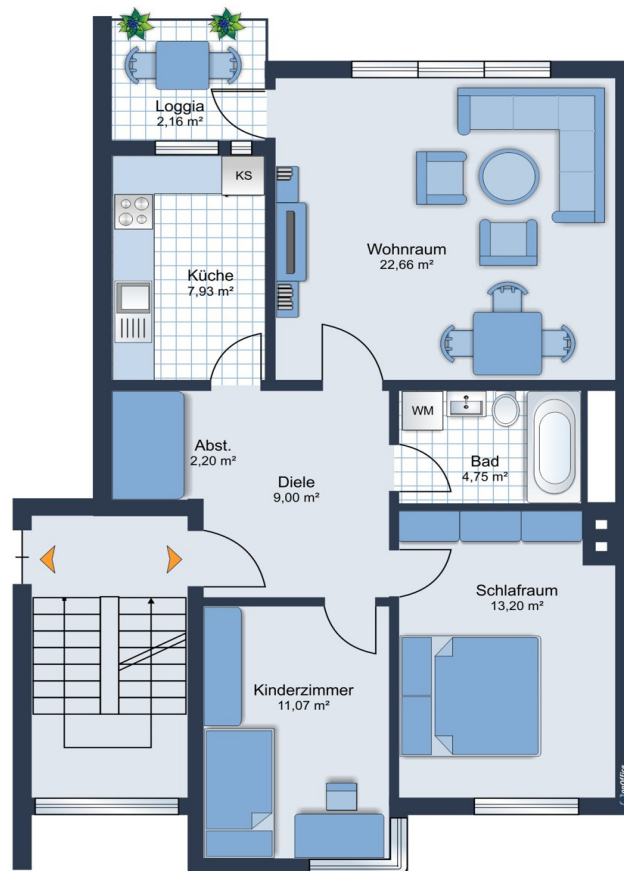
CODE DU BIEN: 25346007 - 27283 Verden (Aller)

## La propriété

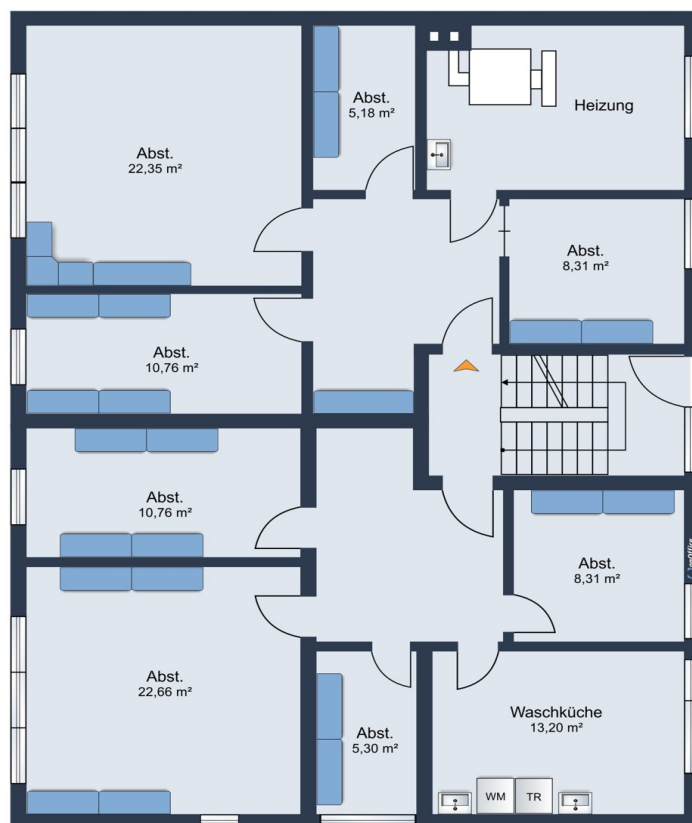


CODE DU BIEN: 25346007 - 27283 Verden (Aller)

## Plans d'étage







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: 25346007 - 27283 Verden (Aller)**

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung aus dem Jahr 1980 in einem ruhigen und etablierten Wohnumfeld. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 72 m<sup>2</sup> und befindet sich im ersten Obergeschoss eines Hauses mit insgesamt acht Wohneinheiten.

Die Immobilie zeichnet sich durch eine gut durchdachte Raumaufteilung und ihre funktionale Ausstattung aus, was sie sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren attraktiv macht.

Die Wohnung umfasst insgesamt drei Zimmer, darunter ein geräumiges Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer. Das dritte Zimmer bietet sich als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer an, je nach individuellem Bedarf. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und besitzt ein zeitloses Design. Die Küche ist separat und verfügt über einen funktionalen Schnitt, der das Kochen erleichtert. Alle Zimmer sind über den zentralen Flur der Wohnung erreichbar, welcher genügend Platz für eine Garderobe bietet.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum für unter anderem saisonale Gegenstände bietet. Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Zentralheizung, die für wohlige Wärme in den kälteren Monaten sorgt. Im Gemeinschaftsbereich steht den Bewohnern ein Trockenraum zur Verfügung.

Ein Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung, was in dieser Lage einen bedeutenden Komfort für die Bewohner darstellt.

Derzeit ist die Wohnung vermietet, was zu einer sicheren Einnahmequelle führen kann, wenn eine Nutzung als Kapitalanleger beabsichtigt ist. Monatliche Nettokaltmiete beträgt 400,00 EUR. Die bestehende Mietstruktur lässt sich eventuell anpassen, um sowohl aktuelle Marktentwicklungen zu berücksichtigen als auch die Bedürfnisse potenzieller Mieter zu erfüllen.

Die Immobilie hat durch regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen ihren gepflegten Zustand bewahrt und präsentiert sich in einem ansprechenden Gesamtzustand. Die Lage besticht durch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der Nähe. Diese Kombination macht die Wohnung zu einem attraktiven Angebot für Singles, Paare oder kleine Familien.

Insgesamt bietet diese Etagenwohnung eine solide Basis für verschiedene Lebenssituationen und Ansprüche. Interessenten sind eingeladen, sich bei einer Besichtigung selbst ein Bild von der Immobilie zu machen und die vielfältigen Möglichkeiten, die sie bietet, zu entdecken. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen weitere Informationen zu diesem Angebot zukommen zu lassen und eine Besichtigung zu vereinbaren.

CODE DU BIEN: 25346007 - 27283 Verden (Aller)

## Détails des commodités

- 3- Zimmer
- Wohnfläche ca. 72 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1980
- Keller
- 1. OG
- Gemeinschaftstrockenraum
- 8 Parteien
- Stellplatz
- vermietet

**CODE DU BIEN: 25346007 - 27283 Verden (Aller)**

## Tout sur l'emplacement

Diese Eigentumswohnung besticht durch seine zentrale Lage in Verden/Aller. Mit dieser Immobilie genießen Sie ein idyllisches und gepflegtes Wohnumfeld, dass sich ideal für kleine Familien oder Pärchen anbietet. Die Nähe zum Bürgerpark bietet Möglichkeiten für Erholung und Spaziergänge.

Verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell zu erreichen. So befinden sich in einem Umkreis von ca. 300 Metern diverse Supermärkte. Ein Kindergarten ist in ca. 5 Gehminuten Entfernung angesiedelt und trägt zur Familienfreundlichkeit der Wohnlage bei.

Innerhalb weniger Meter erreichen Sie außerdem die nächste Bushaltestelle. Der Bahnhof liegt rund 2 km entfernt und auch die Autobahn 27 befindet sich in komfortabler Reichweite. Also auch für Pendler die perfekte Ausgangssituation.

Die wunderschöne Reiterstadt ist ein absolut idyllischer Ort.



**CODE DU BIEN: 25346007 - 27283 Verden (Aller)**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.3.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25346007 - 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](mailto:verden@von-poll.com)

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

---

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