

Verden (Aller)

## Magnifique appartement de 3 pièces idéalement situé, avec possibilité de parking souterrain !

CODE DU BIEN: 25346035



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

PRIX D'ACHAT: 172.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 72 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25346035 - 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: 25346035 - 27283 Verden (Aller)**

## En un coup d'œil

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| CODE DU BIEN          | 25346035  |
| Surface habitable     | ca. 72 m² |
| Etage                 | 2         |
| Pièces                | 3         |
| Chambres à coucher    | 2         |
| Salles de bains       | 1         |
| Année de construction | 1980      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 172.000 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. 10 m²                                                                 |
| Aménagement                  | WC invités, Balcon                                                        |

CODE DU BIEN: 25346035 - 27283 Verden (Aller)

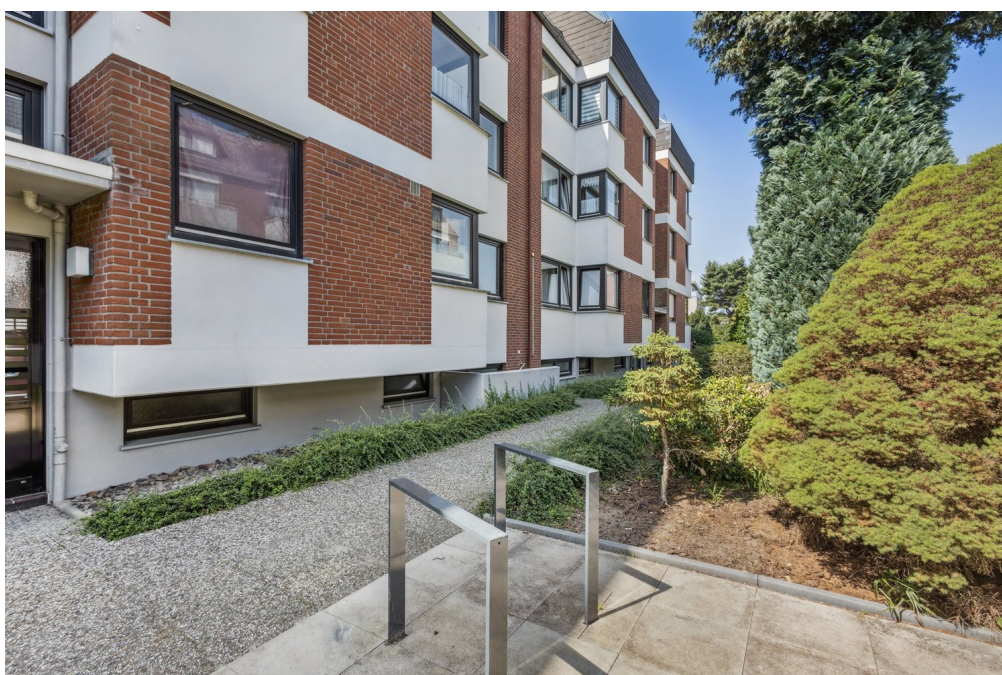
## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 100.00 kWh/m²a                        |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 13.02.2028           | Classement énergétique                                | D                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1980                                  |



CODE DU BIEN: 25346035 - 27283 Verden (Aller)

## La propriété





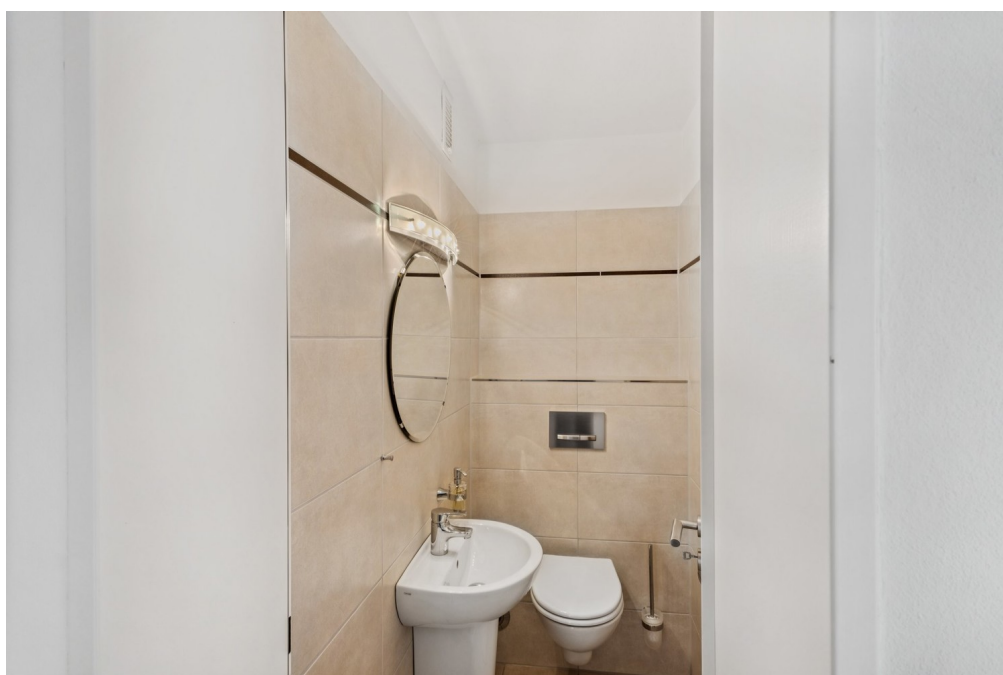
CODE DU BIEN: 25346035 - 27283 Verden (Aller)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346035 - 27283 Verden (Aller)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346035 - 27283 Verden (Aller)

## La propriété





CODE DU BIEN: 25346035 - 27283 Verden (Aller)

## La propriété



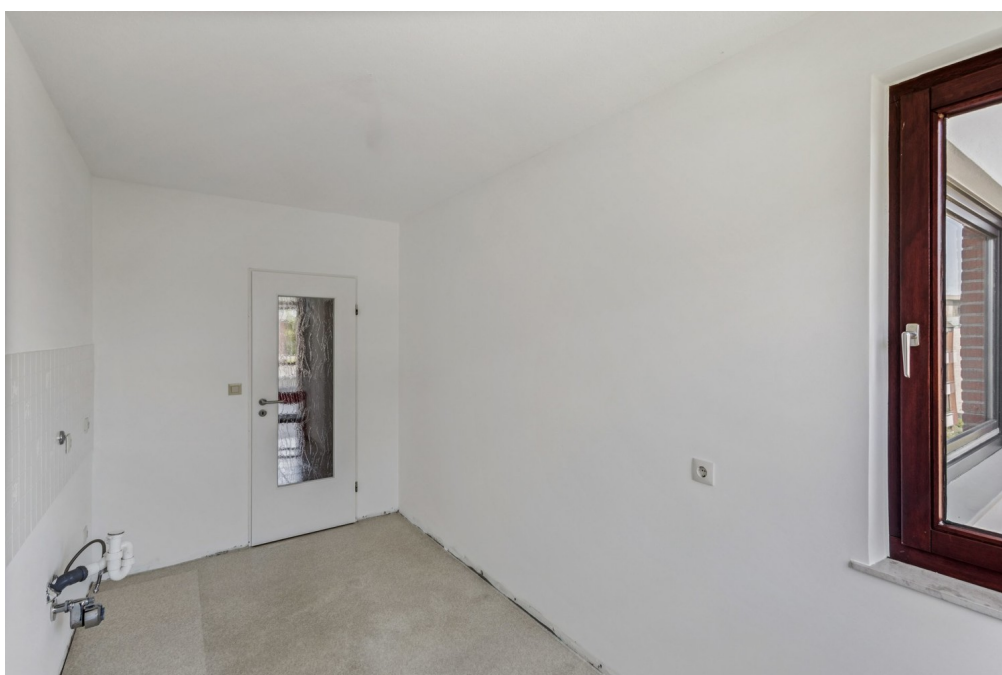
CODE DU BIEN: 25346035 - 27283 Verden (Aller)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346035 - 27283 Verden (Aller)

## La propriété





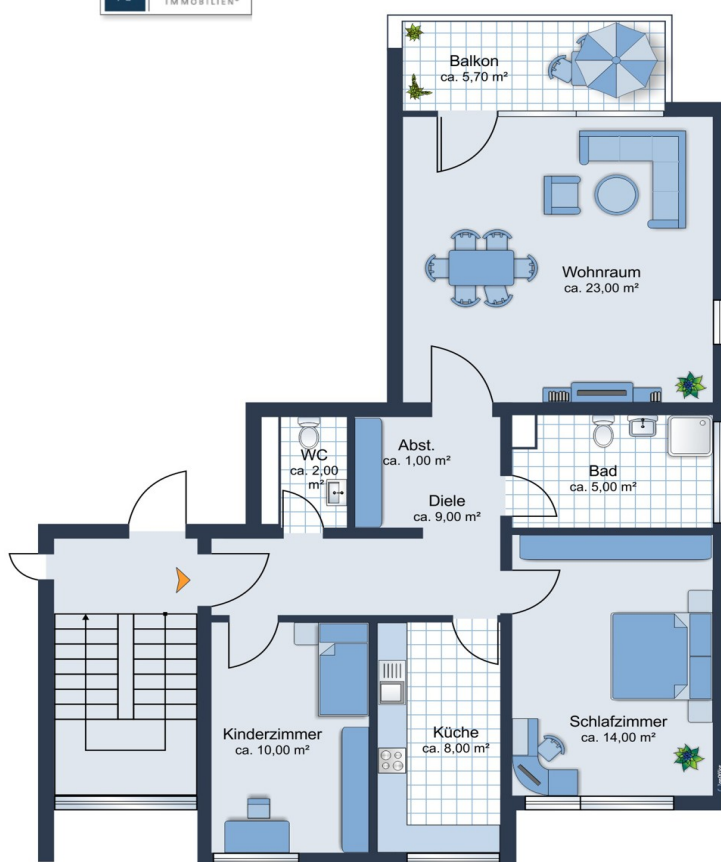
CODE DU BIEN: 25346035 - 27283 Verden (Aller)

## La propriété

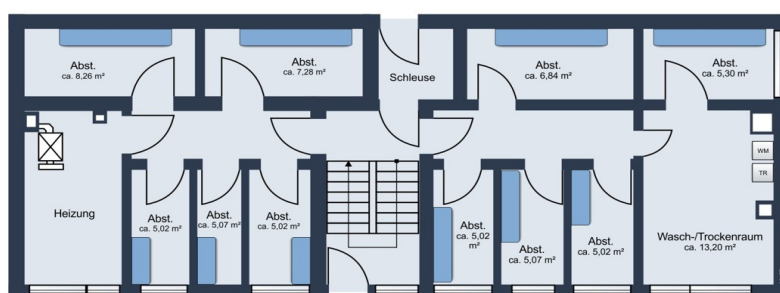


CODE DU BIEN: 25346035 - 27283 Verden (Aller)

## Plans d'étage



Wohnung



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: 25346035 - 27283 Verden (Aller)**

## Une première impression

Diese modernisierte Etagenwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1980 fertiggestellten Wohngebäudes. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 72 m² und zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung mit drei Zimmern aus. Hierbei stehen zwei Schlafzimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer zur Verfügung, das durch seine Helligkeit und die Ausstattung mit elektrischen Außenrollladen überzeugt.

Das 2012 modernisierte Badezimmer ist mit einer elektrischen Fußbodenheizung versehen, die besonderen Komfort an kühlen Tagen bietet. Zudem ist die Wohnung mit einem separaten Gäste-WC ausgestattet. Ein Waschmaschinenanschluss ist direkt in der Wohnung vorhanden, während sich zusätzliche Waschmöglichkeiten in der Gemeinschaftswaschküche im Kellergeschoss befinden, die mit einem Trockner ausgestattet ist.

Besonderes Highlight dieser Wohnung ist der Balkon, der vom Wohnzimmer aus zugänglich ist und zusätzlichen Raum für Entspannung im Freien bietet. Der Kellerraum bietet ausreichend Stauraum und sorgt für eine aufgeräumte Wohnumgebung. Die Zentralheizung sorgt ganzjährig für angenehme Raumtemperaturen und trägt zum modernen Wohnkomfort bei.

Eine Tiefgaragenstellplatzoption ist vorhanden und kann bei Bedarf separat erworben werden. Der Kaufpreis hierfür beträgt 10.000 EUR, was eine stressfreie und sichere Parkmöglichkeit im direkten Umfeld der Wohnung garantiert.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit einem ansprechenden Umfeld und guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls schnell erreichbar, was den Standort besonders attraktiv für Paare und kleine Familien oder Berufspendler macht.

Die Kombination aus angenehmer Raumaufteilung, moderner Ausstattung und durchdachter Lage macht diese Immobilie zu einer interessanten Wahl für potenzielle Käufer, die eine zeitgemäße Wohnung suchen. Interessenten sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

**CODE DU BIEN: 25346035 - 27283 Verden (Aller)**

## Détails des commodités

- 3 Zimmer
- Wohnfläche ca. 72 m²
- Baujahr 1980
- Kellerraum
- 2. OG
- elektrische Außenrollladen im Wohnzimmer
- Bodenbelag: Laminat, Fliesen, Vinyl
- Balkon
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Gäste WC
- elektrische Fußbodenheizung im Bad
- Glasfaser
- Gemeinschaftswaschküche mit Trockner im Keller
- 12 Parteien
- Tiefgaragenstellplatz kann separat für 10.000 EUR erworben werden

**CODE DU BIEN: 25346035 - 27283 Verden (Aller)**

## Tout sur l'emplacement

Diese wunderschöne Eigentumswohnung in Verden an der Aller bietet alles, was das Herz begehrt – und noch ein bisschen mehr.

In zentraler Lage und umringt von einer gepflegten, grünen Umgebung fühlen Sie sich hier vom ersten Moment an wohl.

Ob für kleine Familien oder verliebte Paare – dieses Zuhause bietet den idealen Rückzugsort. Der nahegelegene Bürgerpark lädt zu entspannten Spaziergängen inmitten der Natur ein und sorgt für eine hohe Lebensqualität.

Nur etwa 300 Meter entfernt befinden sich mehrere Supermärkte – so haben Sie alles Wichtige des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe.

Auch an Familien ist gedacht: Ein Kindergarten und eine Grundschule sind fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die nächste Bushaltestelle ist nur einen Katzensprung entfernt, und der Bahnhof liegt in etwa 2 Kilometern Entfernung. Auch die Autobahn A27 erreichen Sie schnell, was die Wohnung besonders attraktiv für Pendler macht.

Die Umgebung von Verden, auch bekannt als Reiterstadt, versprüht einen ganz besonderen Charme. Idyllische Straßen, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft machen diesen Ort zu einem perfekten Lebensmittelpunkt.

CODE DU BIEN: 25346035 - 27283 Verden (Aller)

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.2.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



**CODE DU BIEN: 25346035 - 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)