

Verden (Aller)

# Verden ! Maison jumelée idéale pour une famille, située dans un magnifique quartier résidentiel !

**CODE DU BIEN: 25346044**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 99 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 350 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25346044 - 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: 25346044 - 27283 Verden (Aller)**

## En un coup d'œil

|                       |                       |                              |                                                                           |
|-----------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25346044              | Prix d'achat                 | 295.000 EUR                                                               |
| Surface habitable     | ca. 99 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maisons jumelles                                                          |
| Type de toiture       | à deux versants       | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                | 4                     | Technique de construction    | massif                                                                    |
| Chambres à coucher    | 3                     | Surface de plancher          | ca. 25 m <sup>2</sup>                                                     |
| Salles de bains       | 1                     | Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine                                                  |
| Année de construction | 2009                  |                              |                                                                           |

CODE DU BIEN: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## Informations énergétiques

|                                            |                      |                                                       |                                       |
|--------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage par le sol | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Gaz                  |                                                       |                                       |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 18.09.2035           | Consommation finale d'énergie                         | 93.62 kWh/m²a                         |
| Source d'alimentation                      | Gaz                  | Classement énergétique                                | C                                     |
|                                            |                      | Année de construction selon le certificat énergétique | 2009                                  |

CODE DU BIEN: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## La propriété



The image shows a large smartphone in the center displaying a mobile application interface for real estate. A speech bubble on the screen contains the text: "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." Below the phone is a QR code. To the left, a tablet and a smaller smartphone also display the same app interface, which includes sections for "Marktpreis" (Market Price) and "Eckdaten zu Ihrer Immobilie" (Key figures for your property). The background is a light-colored wall.

**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)

CODE DU BIEN: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

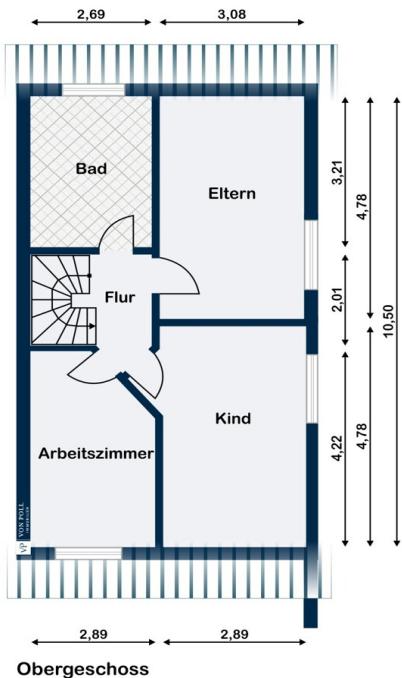
## La propriété



CODE DU BIEN: 25346044 - 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: 25346044 - 27283 Verden (Aller)**

## Une première impression

Cette maison jumelée, construite en 2009 et en excellent état, séduit par son agencement bien pensé et ses équipements modernes. Avec environ 99 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain d'environ 350 m<sup>2</sup>, elle offre un cadre de vie idéal pour les couples ou les familles en quête de confort. Le hall d'entrée accueillant mène à un espace de vie ouvert comprenant salon et salle à manger. De grandes fenêtres baignent la pièce de lumière naturelle, créant une ambiance chaleureuse à toute heure de la journée. La cuisine attenante, tout aussi spacieuse, offre un espace généreux pour cuisiner et préparer les repas. Au rez-de-chaussée se trouvent également une buanderie et un débarras avec accès à l'entrée latérale. La maison comprend quatre pièces au total, dont trois chambres : deux chambres d'enfants et la spacieuse chambre parentale. Son atout majeur réside dans les combles aménagés qui, bien que non comptabilisés comme surface habitable, offrent de multiples possibilités d'aménagement : salle de loisirs, bureau ou espace de rangement supplémentaire. Deux places de parking sont disponibles directement devant la maison, ainsi qu'une extension solide, idéale pour ranger outils de jardin et vélos. Ici, vous pourrez ranger facilement votre matériel de jardinage, vos vélos et autres objets. Toute la maison est chauffée par un système de chauffage central moderne, complété par un chauffage au sol confortable, garantissant une température agréable dans toutes les pièces. Un agencement bien pensé et une construction de haute qualité offrent un cadre de vie confortable pour toutes les étapes de la vie. L'espace extérieur comprend un jardin facile d'entretien. Commerces de proximité, crèches et écoles sont facilement accessibles. La bonne desserte par les transports en commun et le réseau routier assure une mobilité optimale. Cette maison jumelée vous offre une expérience de vie moderne dans un quartier agréable. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite et à découvrir par vous-même les atouts de cette maison.

**CODE DU BIEN: 25346044 - 27283 Verden (Aller)**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25346044 - 27283 Verden (Aller)**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25346044 - 27283 Verden (Aller)**

## Plus d'informations

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

**CODE DU BIEN: 25346044 - 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)