

Verden (Aller)

# Wohnen im beliebten Burgberg-Viertel? Verwirklichen Sie sich Ihren Wohntraum!

CODE DU BIEN: 26346018



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

**PRIX D'ACHAT: 250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 630 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26346018 - 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: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26346018	Prix d'achat	250.000 EUR
Surface habitable	ca. 125 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	État de la propriété	A rénover
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 60 m <sup>2</sup>
Année de construction	1961	Aménagement	Terrasse, Balcon

**CODE DU BIEN: 26346018 - 27283 Verden (Aller)**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	209.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.09.2031	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1961

**CODE DU BIEN: 26346018 - 27283 Verden (Aller)**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26346018 - 27283 Verden (Aller)**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26346018 - 27283 Verden (Aller)**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26346018 - 27283 Verden (Aller)**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## La propriété



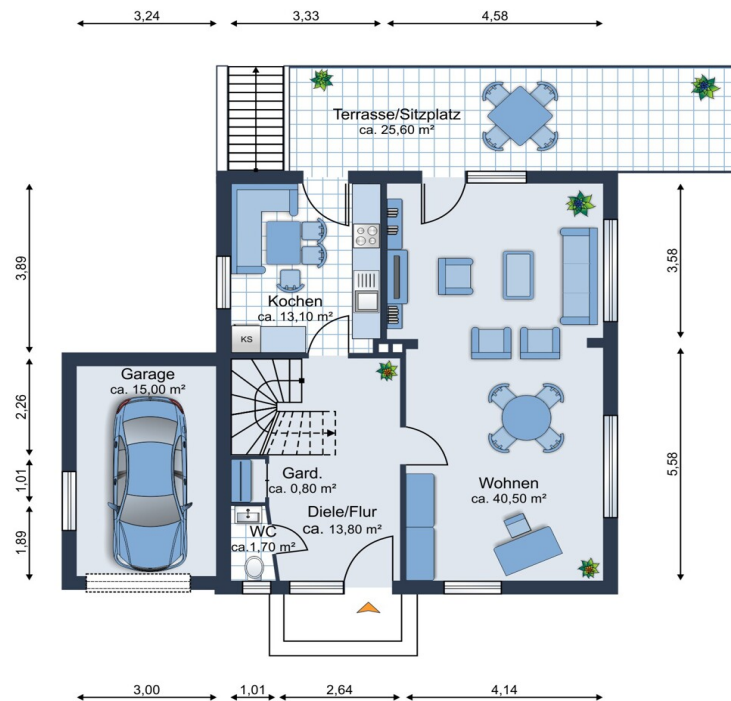
**CODE DU BIEN: 26346018 - 27283 Verden (Aller)**

## La propriété

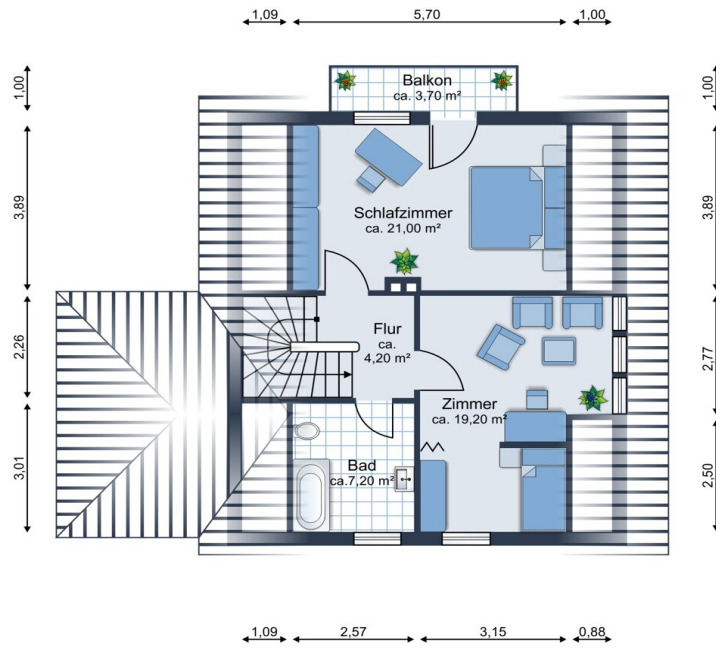


CODE DU BIEN: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

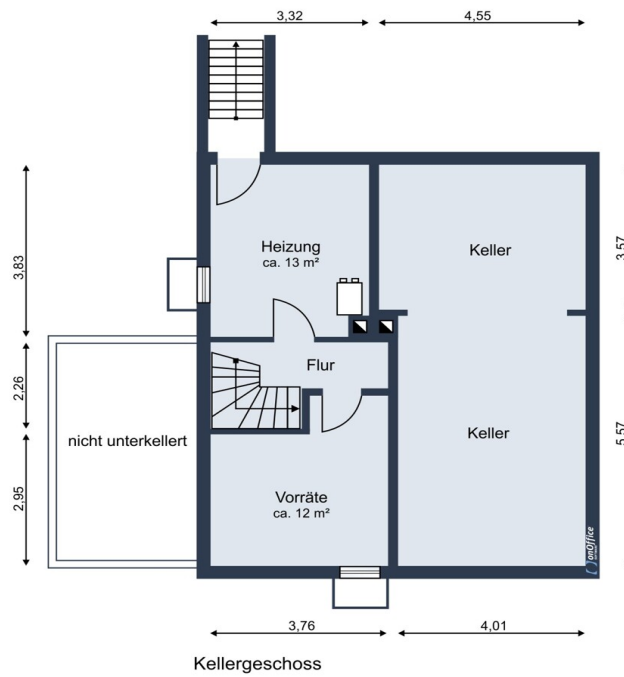
## Plans d'étage



Erdgeschoss



Dachgeschoss



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: 26346018 - 27283 Verden (Aller)**

## Une première impression

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1961 bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein Zuhause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Auf ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von etwa 630 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein enormes Potenzial für individuelles Wohnen.

Schon beim Betreten des Hauses spüren Sie die solide Bauweise und die klare Raumstruktur. Insgesamt stehen Ihnen drei Zimmer zur Verfügung, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal für Paare, kleine Familien oder auch für das Arbeiten im Homeoffice eignen.

Die Wohnräume überzeugen durch ihre angenehme Größe und bieten viel Raum für kreative Gestaltungsideen.

Außerdem gibt es einen Balkon, der Ihnen einen privaten Rückzugsort im Freien bietet – perfekt für entspannte Stunden nach einem langen Tag. Der weitläufige Garten eröffnet darüber hinaus zahlreiche Möglichkeiten: ob liebevoll angelegtes Grün, Spielbereich für Kinder oder gemütliche Sitzecken – hier können Sie Ihre persönlichen Vorstellungen verwirklichen.

Das Haus ist unterkellert und bietet Ihnen wertvollen zusätzlichen Platz – sei es für Stauraum, Hobbys oder praktische Nutzflächen. Eine Garage sorgt zudem für komfortables und geschütztes Parken direkt am Haus.

Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung.

Das Objekt befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand – und genau

darin liegt Ihre Chance: Gestalten Sie Ihr zukünftiges Zuhause ganz nach Ihrem Geschmack und heben Sie den vorhandenen Charme auf ein neues Niveau.

Die Immobilie befindet sich auf einem Erbbaurechtsgrundstück. Diese Besonderheit eröffnet Ihnen attraktive Möglichkeiten, insbesondere im Hinblick auf den Einstieg in den Immobilienbesitz.

In einem gewachsenen und absolut begehrten Umfeld gelegen, bietet dieses Haus die perfekte Grundlage für ein langfristiges Zuhause mit Perspektive.

Fazit: Ein Haus mit Charakter und Charme, viel Platz und großem Entwicklungspotenzial – ideal für alle, die nicht einfach nur kaufen, sondern gestalten möchten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten, die in diesem Zuhause stecken!

**CODE DU BIEN: 26346018 - 27283 Verden (Aller)**

## Détails des commodités

- Baujahr 1961
- Wohnfläche ca. 125 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 630 m<sup>2</sup>
- unterkellert
- Erbbaurecht
- Garage
- Balkon
- Gasheizung

**CODE DU BIEN: 26346018 - 27283 Verden (Aller)**

## Tout sur l'emplacement

Dieses entzückende Einfamilienhaus befindet sich in erstklassiger Wohnlage von Verden – im renommierten Burgbergviertel.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre besondere Ruhe, ein gepflegtes Wohnumfeld sowie eine harmonische Einbettung in die umliegende Natur aus und erfüllt höchste Ansprüche an Lebensqualität und Privatsphäre.

Die direkte Nähe zur Aller eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur stilvollen Freizeitgestaltung: Ob entspannte Spaziergänge in idyllischer Landschaft oder anspruchsvolle Radtouren – hier verbinden sich Naturerlebnis und Erholung auf höchstem Niveau. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur und optimalen Verkehrsanbindungen. Die Städte Bremen, Hamburg und Hannover sind über die nahegelegenen Autobahnen komfortabel und zügig erreichbar.

Verden selbst präsentiert sich mit einem unverwechselbaren Charme: Historische Architektur trifft auf ein anspruchsvolles Kulturangebot und verleiht der Stadt eine lebendige, zugleich elegante Atmosphäre.

Die Kombination aus ruhiger, naturnaher Lage und urbaner Erreichbarkeit macht diese Adresse besonders attraktiv für anspruchsvolle Käufer. Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe unterstreichen zudem die hohe Familienfreundlichkeit dieses exklusiven Wohnumfelds.

**CODE DU BIEN: 26346018 - 27283 Verden (Aller)**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26346018 - 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)