

Verden (Aller)

Historische Villa mit exklusivem Ambiente und großzügigem Garten im beliebten Burgbergviertel!

CODE DU BIEN: 26346023



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 202 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 910 m²

CODE DU BIEN: 26346023 - 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: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26346023
Surface habitable	ca. 202 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	10
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1952

Prix d'achat	795.000 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. 79 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	231.10 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.06.2036	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1952

CODE DU BIEN: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

La propriété



CODE DU BIEN: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

La propriété



CODE DU BIEN: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

La propriété



CODE DU BIEN: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

La propriété



CODE DU BIEN: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

La propriété



CODE DU BIEN: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

La propriété



CODE DU BIEN: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

La propriété



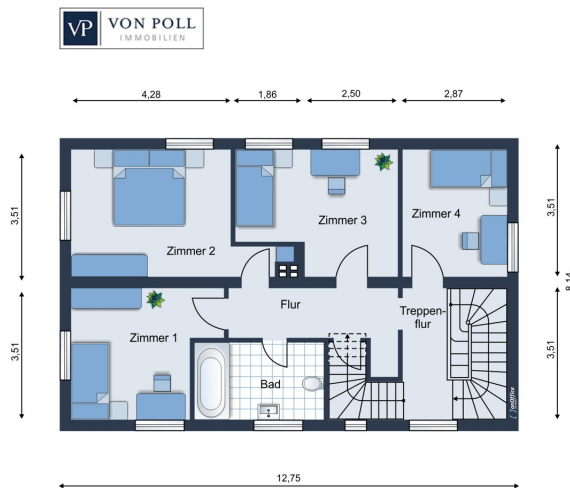
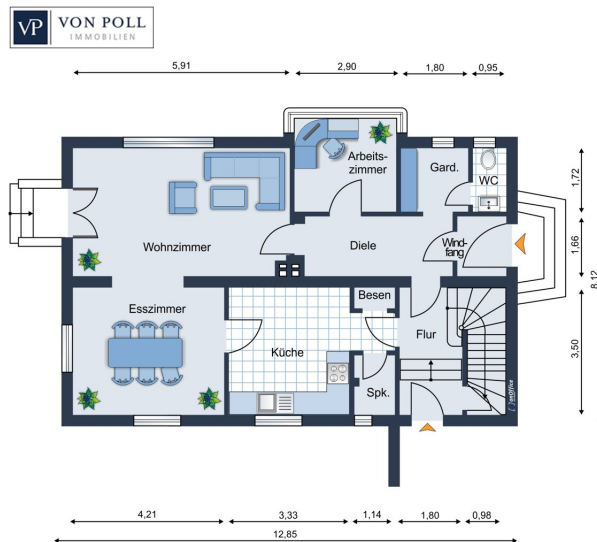
CODE DU BIEN: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

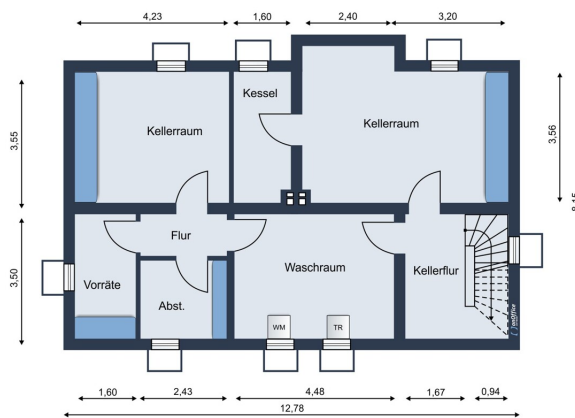
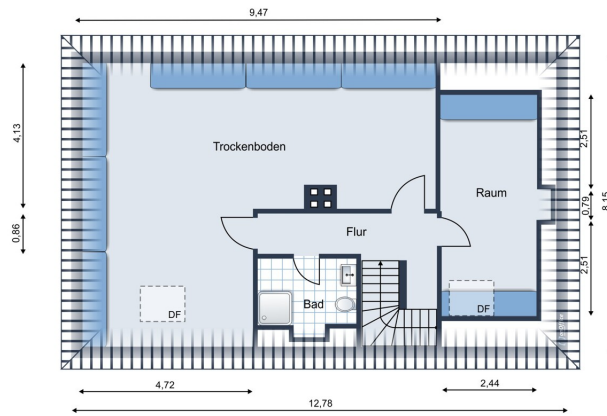
La propriété



CODE DU BIEN: 26346023 - 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: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

Une première impression

Diese außergewöhnliche Villa aus dem Jahr 1952 vereint auf eindrucksvolle Weise historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort und erfüllt höchste Ansprüche an stilvolles Wohnen.

Auf einer Wohnfläche von ca. 202 m² präsentiert sich ein durchdachtes Raumkonzept, das klassische Architektur und moderne Funktionalität harmonisch miteinander verbindet.

Das Anwesen befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 910 m² und überzeugt mit einem liebevoll angelegten, familienfreundlichen Garten sowie einer Architektur von zeitloser Schönheit.

Die charakteristischen Sprossenfenster mit traditionellen Fensterläden verleihen der Fassade ihren unverwechselbaren Ausdruck und unterstreichen den besonderen Charakter dieser denkmalgeschützten Immobilie.

Im Inneren erwarten Sie insgesamt zehn geschmackvoll gestaltete Räume. Fünf großzügige Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – als private Rückzugsorte, Gästezimmer oder Homeoffice-Bereiche. Zwei voll ausgestattete Badezimmer sorgen für hohen Wohnkomfort.

Diverse Einbauschränke, hochwertige Materialien und ein stimmiges Einrichtungskonzept schaffen ein Wohnambiente, das Ästhetik und Funktionalität auf elegante Weise vereint. Große Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Eine der Terrassen verfügt über eine hochwertige Glasüberdachung. Sie erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu entspannten Stunden zu jeder Jahreszeit ein. Zwei elektrisch betriebene Markisen bieten zusätzlichen Komfort sowie zuverlässigen Sonnen- und Wetterschutz.

Auch hinsichtlich Sicherheit lässt die Immobilie keine Wünsche offen: Eine moderne Alarmanlage und ein diskretes Videoüberwachungssystem gewährleisten ein hohes Maß an Privatsphäre und Schutz.

Beheizt wird das Anwesen über eine zentrale Heizungsanlage, die ganzjährig für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung und sorgfältig bewahrten Stilelementen verleiht dieser Villa eine besondere Wohnatmosphäre.

Mit dem Erwerb dieser denkmalgeschützten Immobilie sichern Sie sich nicht nur ein exklusives Zuhause, sondern zugleich ein architektonisches Zeugnis mit Geschichte und Charakter. Diese Villa vereint repräsentatives Wohnen, großzügige Raumverhältnisse und hohe Lebensqualität auf einzigartige Weise.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Anwesen im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines individuellen Termins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

Détails des commodités

- **Wohnfläche: 202 m²**
- **Grundstück: 910 m²**
- **Baujahr 1952**
- **Villa**
- **Denkmalschutz für die Außenfassade**
- **Sprossenfenster mit Fensterläden**
- **Plissees**
- **2 EBK**
- **2 elektrische Markisen**
- **Glasüberdachung auf der Terrasse**
- **Videüberwachung mit Alarmanlage**
- **div. Einbauschränke**

CODE DU BIEN: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

Tout sur l'emplacement

Dieses außergewöhnliche Anwesen befindet sich in absolut privilegierter Wohnlage von Verden – im exklusiven Burgbergviertel, einer der renommiertesten Adressen der Stadt.

Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von repräsentativen Wohnhäusern, gewachsener Nachbarschaft sowie einer außergewöhnlich ruhigen und niveaувollen Atmosphäre.

Eingebettet in eine grüne Umgebung vereint diese Lage auf ideale Weise Privatsphäre, naturnahe Erholung und gehobene Wohnqualität.

Die Nähe zur Aller verleiht dem Standort einen besonderen Freizeit- und Erholungswert. Malerische Spazierwege, exklusive Jogging- und Fahrradrouten sowie die reizvolle Flusslandschaft schaffen ein Lebensumfeld, das Ruhe, Eleganz und Naturverbundenheit harmonisch miteinander verbindet.

Trotz der angenehm zurückgezogenen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur und erstklassigen Verkehrsanbindungen. Die Metropolregionen Bremen, Hamburg und Hannover sind über die nahegelegenen Autobahnen komfortabel und zeitsparend erreichbar und machen die Immobilie auch für anspruchsvolle Berufspendler äußerst attraktiv.

Verden selbst begeistert mit seinem unverwechselbaren Charakter: Historische Architektur, stilvolle Gastronomie, ein anspruchsvolles Kulturangebot sowie eine lebendige Innenstadt verleihen der Stadt eine besondere Exklusivität und hohe Lebensqualität.

Die Kombination aus prestigeträchtiger Wohnlage, naturnahem Umfeld und urbaner Anbindung macht dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit für Käufer mit höchsten Ansprüchen an Stil, Beständigkeit und Wohnkultur.

Kindergärten, renommierte Schulen sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Reichweite und unterstreichen die besondere Attraktivität dieses exklusiven Wohnstandorts – sowohl für Familien als auch für Menschen mit gehobenem Anspruch an ein stilvolles Zuhause.

CODE DU BIEN: 26346023 - 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: 26346023 - 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