

Verden (Aller) / Borstel

## Verden - Borstel! Großzügiges Einfamilienhaus mit Gartenfreude und sonniger Terrasse!

????????? ??????????: 25346075



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

????? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 543 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

?? ??? ????

????????? ??????????	25346075
???????????	ca. 160 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	6
??????????? ????	4
???????????	
???????????	3
???? ??????????????	1975

????? ????????	395.000 EUR
??????	?????????????
???????????	?????????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????
???????	WC ????????????, ????????????????? ???????????

????????? ??????????: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## ????????????? ??????????

????? ????????????	?????
?????????????	14.07.2035
???????????????	
?????? ???	
????? ????????????	?????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	279.80 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	H
???????????	
???????????	
????? ??????????????	1975
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

?? ???????



???????? ?????: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

?? ???????



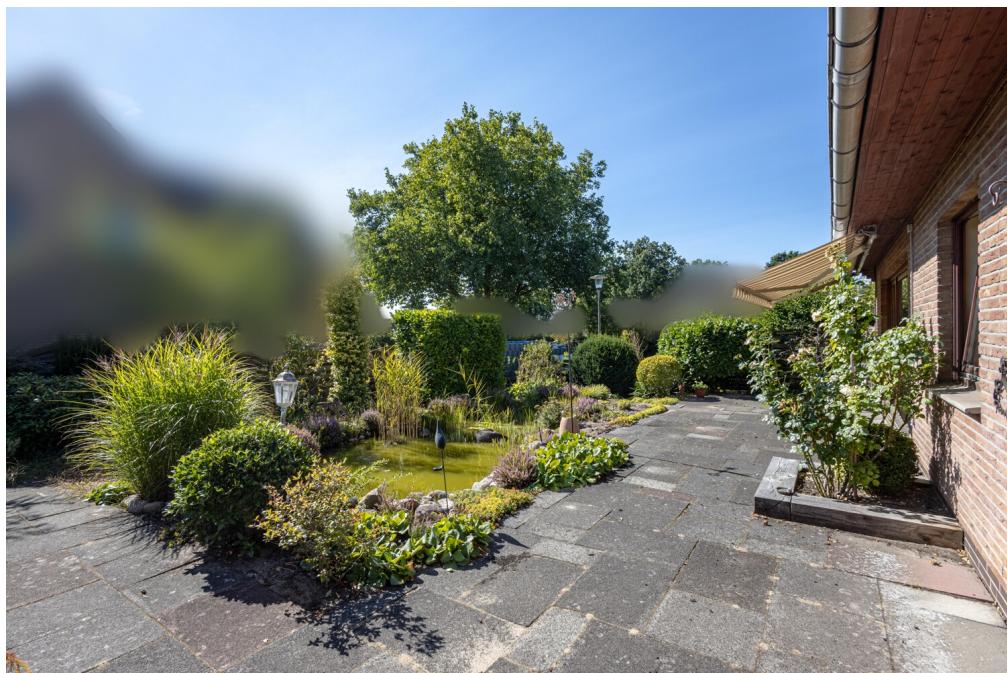
???????? ?????: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

?? ???????



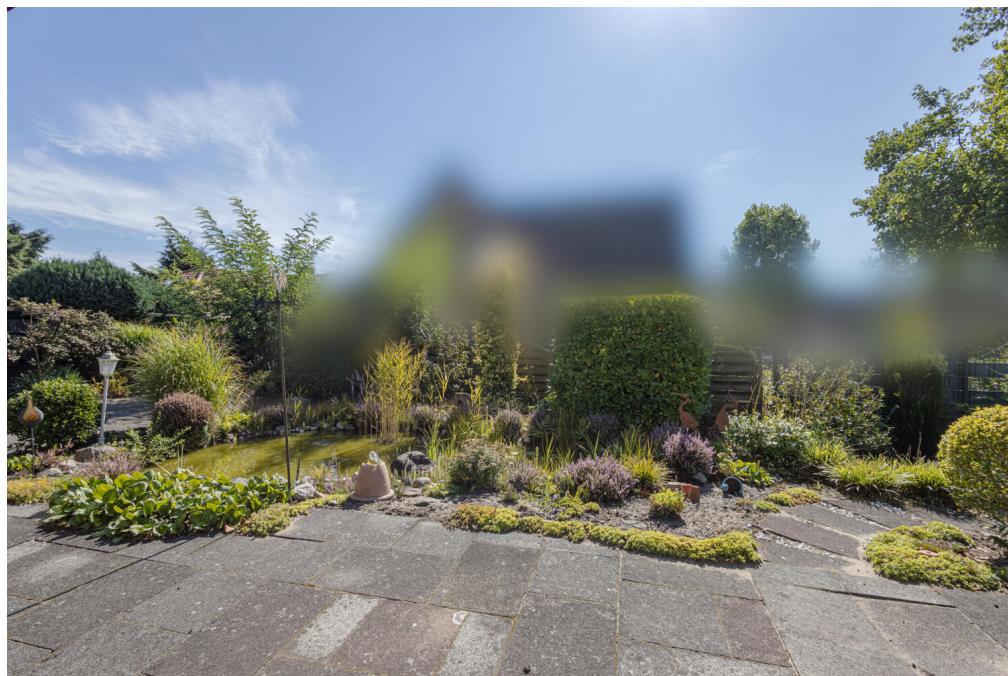
???????? ?????: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

?? ???????



????????? ?????????: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

?? ???????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ?????: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

?? ???????



???????? ?????: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

?? ???????



???????? ?????: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

?? ???????



???????? ?????: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

?? ???????



????????? ?????????: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

?? ???????



**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**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)

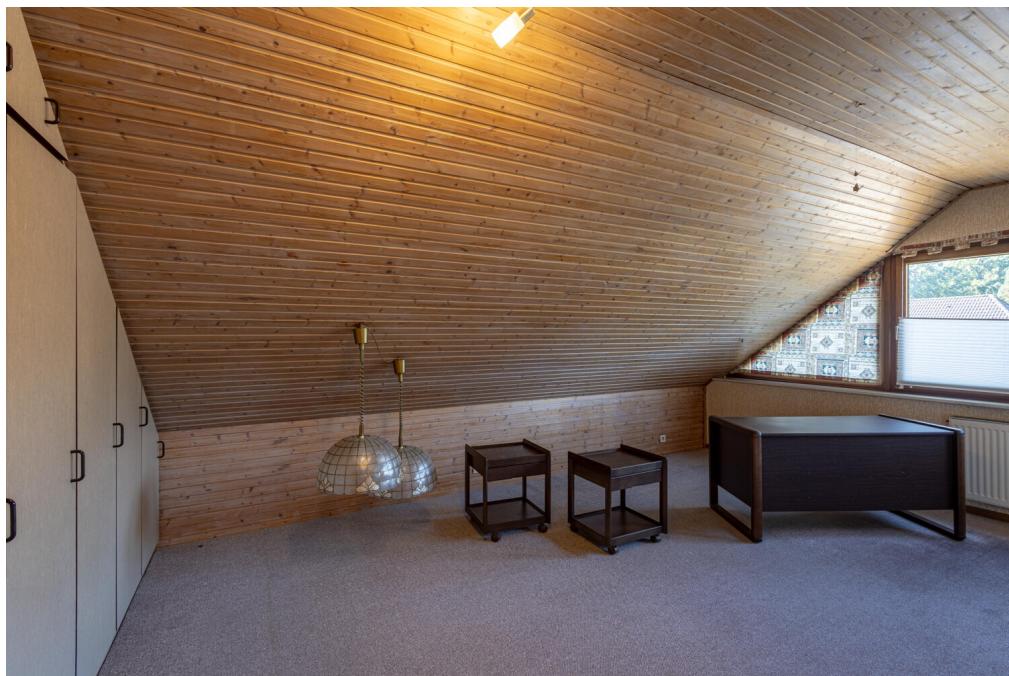
???????? ?????: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

?? ???????



???????? ?????: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

?? ???????



???????? ?????: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

?? ???????



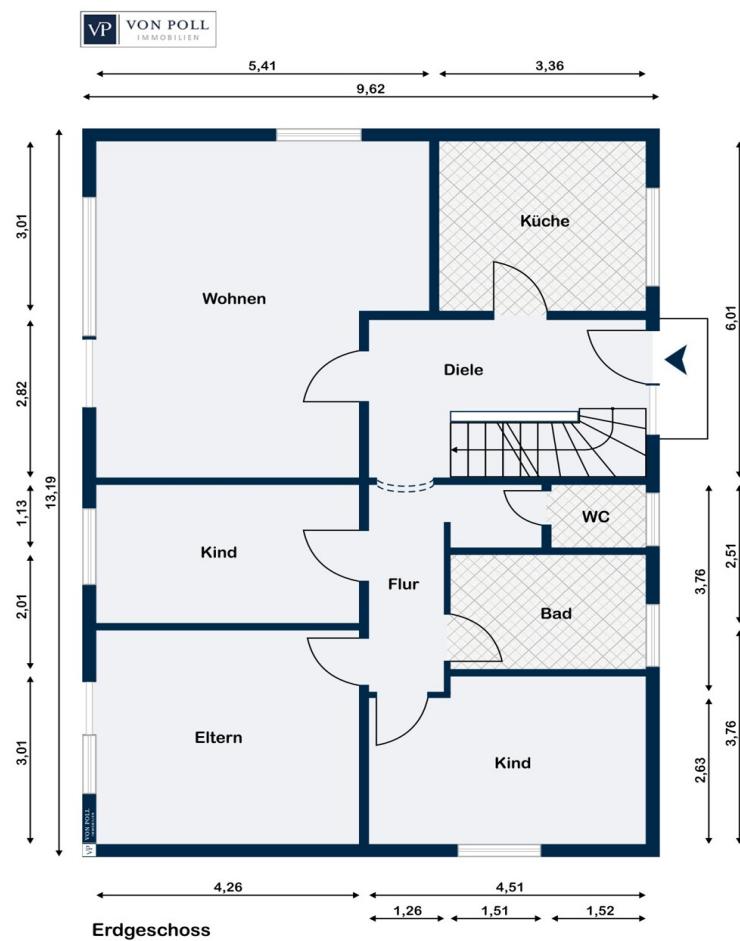
???????? ?????: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

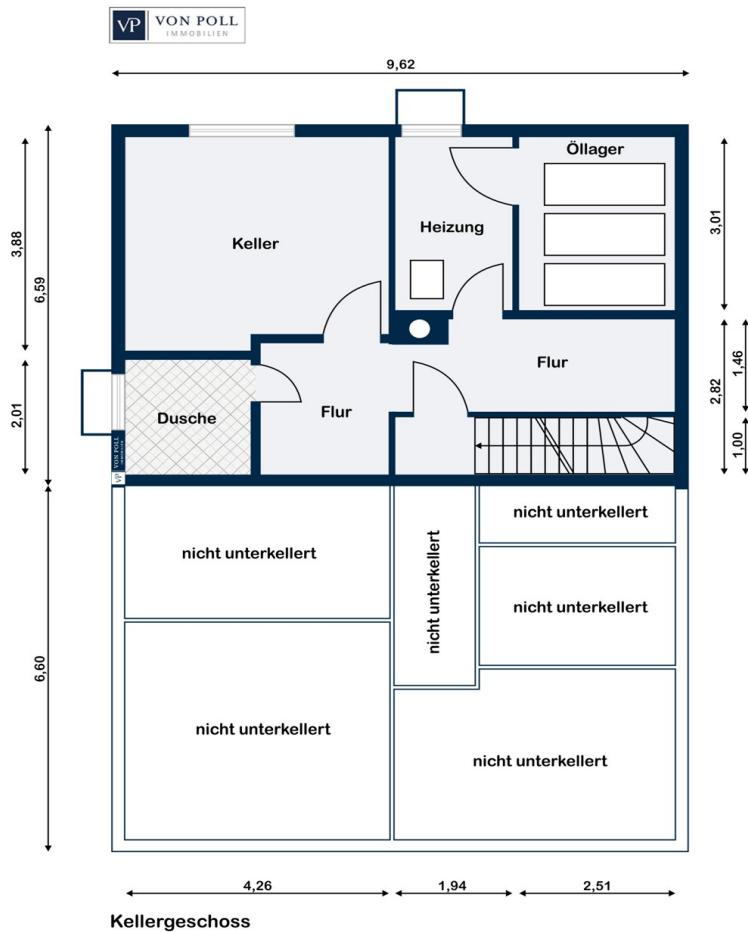
?? ???????



????????? ??????????: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

???????





????? ? ??????? ?? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ?? ??????? ?? ?????? ?? ???????, ?? ??  
????? ?????, ?? ??????????? ?? ??????????? ?? ??????????? ?? ??????????? ?? ???????????.

???????? ?????: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## ??? ????

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> und einem ca. 543 m<sup>2</sup> großen Grundstück ausreichend Raum für vielfältige Wohnwünsche. Besonders für Familien oder Paare, die Wert auf ein komfortables und flexibles Raumkonzept legen, eröffnet sich hier eine interessante Möglichkeit.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter vier optimal geschnittene Schlafzimmer. Die klare Raumaufteilung überzeugt durch Funktionalität und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnräume im Erdgeschoss weisen einen angenehmen Schnitt auf. Mittelpunkt des Wohnbereichs ist das weitläufige Wohnzimmer, das einen stimmigen Übergang zur sonnigen Terrasse mit elektrischer Markise schafft. Hier profitieren Sie vom direkten Zugang zum großzügigen Garten, der ausreichend Platz zum Spielen, Gärtnern oder gemeinsamen Verweilen bietet.

Die gepflegte und praktische Einbauküche erfüllt allerlei Wünsche an modernen Kochmöglichkeiten. Diverse Staumöglichkeiten und eine durchdachte Anordnung der Arbeitsflächen unterstreichen die Alltagstauglichkeit.

Ein separates Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss finden sich weitere Schlafräume, die individuell als Kinder-, Eltern- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Zwei Badezimmer bieten Komfort und Privatsphäre auch bei einer größeren Haushaltsgröße.

Eine weitere Dusche steht im Teilkeller zur Verfügung und eignet sich beispielsweise bestens für Gäste. Die Ausstattung mit zwei Badezimmern und einem zusätzlichen Gäste-WC sorgt für Flexibilität zu allen Tageszeiten. Der Teilkeller schafft Stauraum für Vorräte, Hobbyausrüstung oder Haushaltsgeräte und unterstützt so eine aufgeräumte Wohnumgebung.

Die Lage des Hauses bietet eine vorteilhafte Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie Freizeitangebote sind in angemessener Entfernung erreichbar.

Fazit:

Dieses Einfamilienhaus präsentiert sich als ein gepflegtes und vielseitiges Zuhause, das

mit großzügigen Flächen, einer durchdachten Raumaufteilung und attraktiven Ausstattungsdetails überzeugt. Es bietet vielfältige Perspektiven für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einem neuen Lebensmittelpunkt sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

???????? ?????: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

????????????? ??? ??????

- Öl Zentralheizung
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- 2 Badezimmer und zusätzlich eine Dusche im Keller
- Gäste-WC
- schöne Einbauküche
- große Terrasse mit elektrischer Markise
- großer Garten
- Teilkeller
- PKW Garage

????????? ?????????: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

??? ??? ??? ??????????

Besonders hervorzuheben ist das umfangreiche Bildungsangebot, das von mehreren Kindertagesstätten in nur fünf bis sieben Minuten Fußweg bis zu Grund- und weiterführenden Schulen innerhalb von etwa 15 bis 20 Minuten zu erreichen ist. Diese Nähe garantiert kurze Wege für die Kinder und unterstützt eine harmonische Tagesgestaltung.

Die medizinische Versorgung ist mit verschiedenen Fachärzten, Zahnärzten und der Aller-Weser-Klinik in weniger als einer halben Stunde bequem zu Fuß erreichbar, was für Familien ein beruhigendes Sicherheitsnetz darstellt. Zudem sorgt die nahegelegene Bushaltestelle in 200 Metern Entfernung für eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und dennoch hervorragend vernetzte Wohnlage legen, präsentiert sich Verden (Aller) als ein Ort, an dem sich Lebensqualität und Gemeinschaftsgefühl auf harmonische Weise verbinden – ein idealer Lebensmittelpunkt für Ihre Familie.

???????? ?????: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 279.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

????????? ?????????: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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