

Verden (Aller)

# Die besondere Immobilie: Das Gartenhof-Reihenhaus in Verden!

Αριθμός ακινήτου: 26346006



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 339.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 136 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 350 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26346006 - 27283 Verden (Aller)

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

Αριθμός ακινήτου: 26346006 - 27283 Verden (Aller)

?? ??? ??????

???????? ?????????	<b>26346006</b>	???? ??????	<b>339.000 EUR</b>
???????????	<b>ca. 136 m<sup>2</sup></b>	???????????	<b>Käuferprovision</b>
?????????	<b>4</b>		<b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>
?????????? ???	<b>2</b>		<b>MwSt.) des</b>
??????????			<b>beurkundeten</b>
?????????	<b>1</b>	???????? ????????????	<b>Kaufpreises</b>
???? ????????????	<b>1977</b>	???????? ????????????	<b>??????</b>
		????????????????????	<b>ca. 38 m<sup>2</sup></b>
		??????	
		???????	<b>???????, WC</b>
			<b>???????????, ??????</b>

Αριθμός ακινήτου: 26346006 - 27283 Verden (Aller)

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

????????? ?????????	????????? ???? ?	????????????? ?????????	VERBRAUCH
???? ???? ?	?????	????? ???? ?	146.70 kWh/m <sup>2</sup> a
????????? ????????????? ?????? ?	09.02.2036	????????? ????????????? ?????????	E
???? ???? ?	?????	???? ???? ? ?????? ? ? ? ????????? ?????????????	1977


Αριθμός ακινήτου: 26346006 - 27283 Verden (Aller)

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26346006 - 27283 Verden (Aller)

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Αριθμός ακινήτου: 26346006 - 27283 Verden (Aller)

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26346006 - 27283 Verden (Aller)

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26346006 - 27283 Verden (Aller)

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26346006 - 27283 Verden (Aller)

?? ????????

A graphic showing a smartphone displaying a QR code and a tablet displaying a real estate valuation website. The smartphone screen has a blue background with a white speech bubble containing the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." and a QR code. The tablet screen shows a website with the Von Poll logo and various data points related to property valuation.

**VP 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)

Αριθμός ακινήτου: 26346006 - 27283 Verden (Aller)

?? ????????



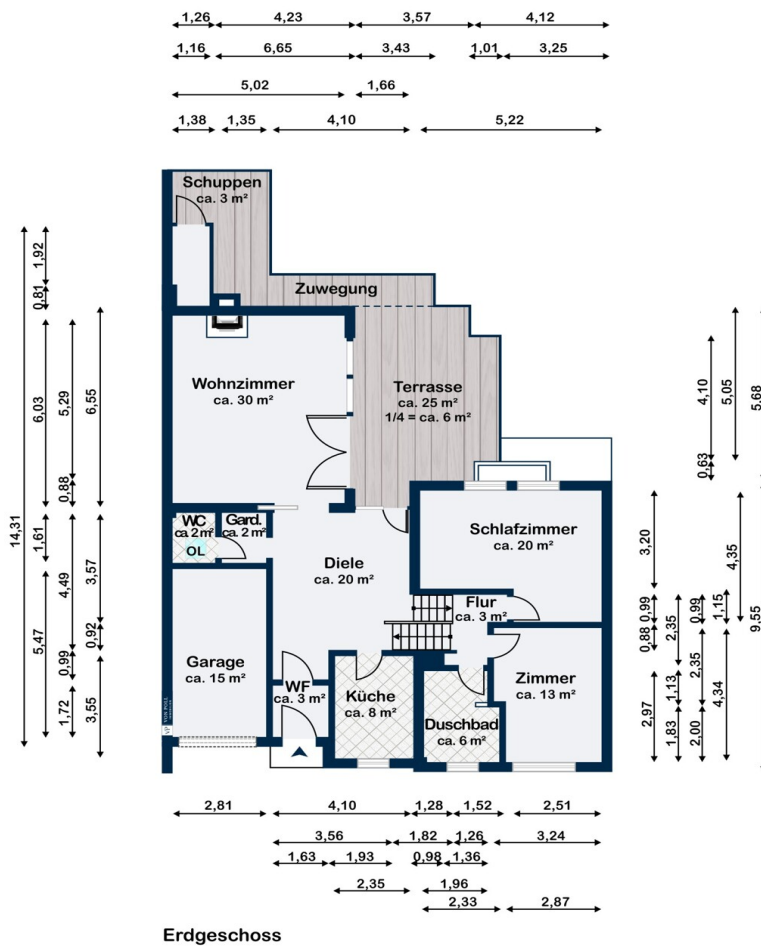
Αριθμός ακινήτου: 26346006 - 27283 Verden (Aller)

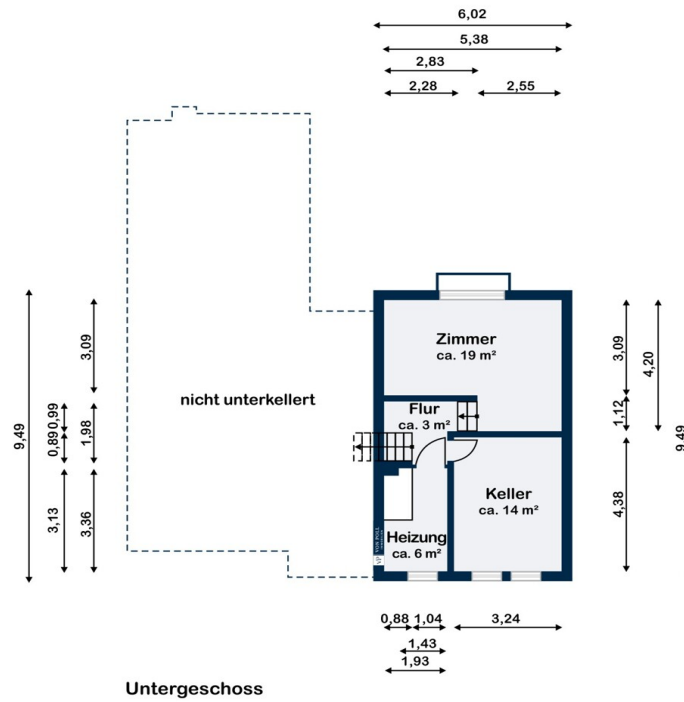
?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26346006 - 27283 Verden (Aller)

??????





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26346006 - 27283 Verden (Aller)**

**???** **?????** **?????????**

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenhaus mit einer Wohnfläche von etwa 136 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 350 m<sup>2</sup> in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend. Das Objekt bietet eine ideale Kombination aus komfortabler Wohnfläche, zeitgemäßer Ausstattung und praktischer Raumaufteilung – eine attraktive Möglichkeit für Paare, kleine Familien oder alle, die ein Haus mit überschaubarem Pflegeaufwand suchen.

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen und verfügt über insgesamt 4 Zimmer. Der großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Erdgeschosses. Große Fenster sorgen den ganzen Tag für eine angenehme Lichtatmosphäre. Direkt angrenzend befindet sich die Küche. Über den Zugang zur Terrasse lässt sich der private Gartenhof nutzen.

Im Erdgeschoss befindet sich das Gäste-WC.

Der praktische Teilkeller bietet zusätzlichen Stauraum sowie Platz für Hauswirtschaft oder Hobbys. Ein separates Gartenhaus (Geräteschuppen) steht bereit, um Gartengeräte witterungsgeschützt unterzubringen.

Im Obergeschoss (dritte Ebene) erwarten Sie zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten erlauben – ob als Schlafraum, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das zeitlos gestaltete Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Fenster ausgestattet.

Die moderne Zentralheizung in Kombination mit einer Fußbodenheizung sorgt für behagliche Temperaturen im gesamten Haus.

Rollläden unterstützen den Sonnenschutz und erhöhen den Wohnkomfort. Die ansprechende Raumaufteilung und die moderne Bauweise ermöglichen eine unkomplizierte Möblierung und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsideen.

Die Immobilie liegt in einer verkehrsberuhigten Straße, mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote. Kindergärten, Spielplätze sowie Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Alltag besonders angenehm gestaltet.

Die Kombination aus Wohnkomfort, zweckmäßiger Ausstattung und dem überschaubaren Grundstück machen dieses Reihenhaus zu einer überzeugenden Wohnlösung.

**Gerne präsentieren wir Ihnen das Objekt in einem persönlichen Termin vor Ort.  
Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen  
dieses Hauses überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Αριθμός ακινήτου: 26346006 - 27283 Verden (Aller)**

**?????????????? ???? ??????????**

- ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche (eine aktuelle Wohnflächenberechnung liegt vor)
- ca. 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- ca. 38 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 4 Zimmer
- Garage
- Fußbodenheizung
- Teilkeller
- Gäste WC
- Rölläden
- Geräteschuppen

**Αριθμός ακινήτου: 26346006 - 27283 Verden (Aller)**

**???? ???? ???? ????????????**

**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 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. 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.**

**Αριθμός ακινήτου: 26346006 - 27283 Verden (Aller)**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26346006 - 27283 Verden (Aller)**

**?????????? ???? ????????????**

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

**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)**