

Verden (Aller)

# Hangulatos ház egy rendkívül keresett lakóövezetben!

VP azonosító: 25346053



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

VÉTELÁR: 346.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 154 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 450 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 25346053               |
| Hasznos lakótér | ca. 154 m <sup>2</sup> |
| Teto formája    | Nyeregteto             |
| Szobák          | 6                      |
| Hálósobák       | 2                      |
| Fürdoszobák     | 2                      |
| Építés éve      | 1958                   |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 346.000 EUR                                                                           |
| Ház                     | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota    | Korszerusított                                                                        |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület         | ca. 80 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Felszereltség           | Terasz, Beépített<br>konyha, Erkély                                                   |

VP azonosító: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 16.04.2027    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 355.90 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1958                       |

VP azonosító: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

## Az ingatlan



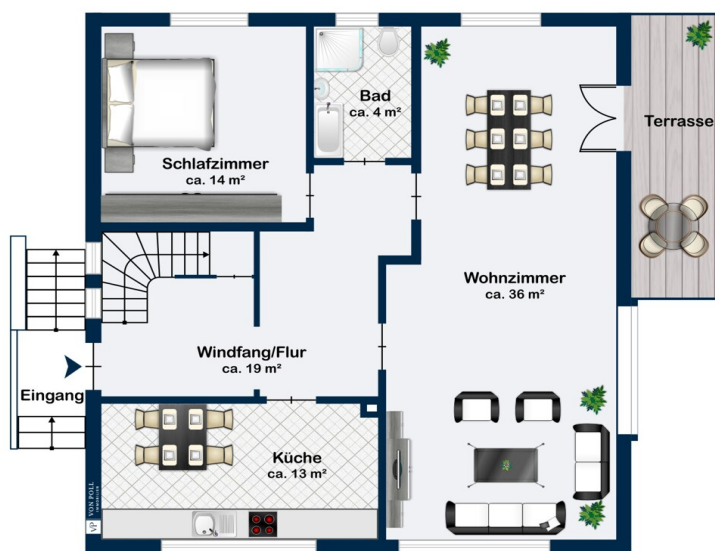
VP azonosító: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

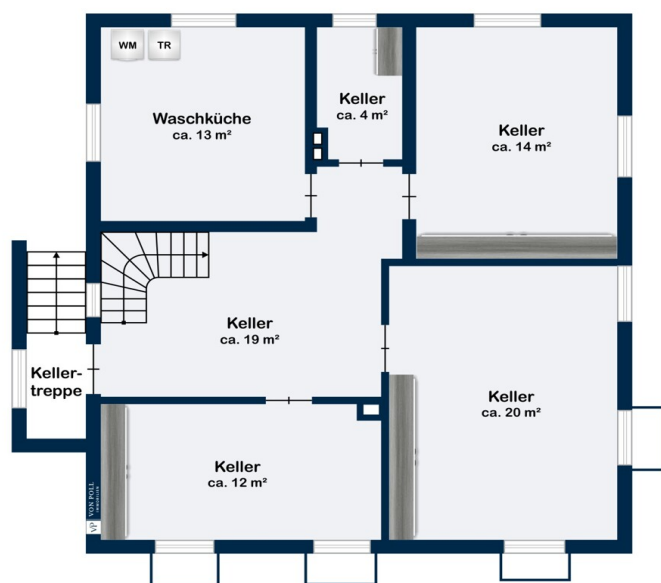
## Alaprajzok



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

## Az első benyomás

Ez a bájos családi ház 1958-ban épült egy körülbelül 450 m<sup>2</sup>-es telken, és nagyjából 154 m<sup>2</sup>-es tágas lakóterülettel büszkélkedhet, amely hat szobát foglal magában. Akár klasszikus családi házként, akár kétlakásos házként használják, rugalmas elrendezése számos lakhatási lehetőséget kínál párok és különböző életstílusú családok számára. A ház világos és jól megtervezett alaprajzzal rendelkezik: A földszinten egy elegáns keményfa parkettás, hívogató nappali található, amely világos és tágas hangulatot teremt. Innen közvetlen kijárat nyílik a 2018-ban épített teraszra – amely zökkenőmentes kapcsolatot teremt a beltéri és kültéri élet között, ideális a kerti pihenéshez. A nappali mellett található a konyha, amely bőséges helyet kínál a modern beépített készülékeknek és az étkezőnek. A földszinten egy másik szoba tökéletesen alkalmas hálósobaként, és a két természetes fénnel megvilágított fürdőszoba közül az első teszi teljessé a lakóteret ezen a szinten. Az emeleten egy kényelmes hálósoba és egy másik modern fürdőszoba található modern berendezésekkel. A harmonikus belsőépítészet barátságos légkört és magas szintű lakhatási kényelmet teremt. A nagy ablakok kellemes megvilágítást biztosítanak minden helyiségben, és gyönyörű kilátást nyújtanak a gondozott kertre. Különös vonzerő a teljes pince, amely bőséges tárolóhelyet, valamint hobbi vagy dolgozószoba elhelyezésére alkalmas helyet kínál. A korára jellemző masszív szerkezetet folyamatos modernizációkkal professzionálisan felújították: a tetőt 2019-ben újrafestették, a terasz és az erkély pedig 2018-ban modern átalakítást kapott. További jellemzők közé tartozik a garázs és egy extra tároló, amely ideális tárolást biztosít kerti szerszámok vagy kerékpárok számára. A központi fűtés egész évben kellemes beltéri klímát biztosít. Az épület kiváló, modern állapotban van, így azonnal beköltözhető. A helyszín vonzó kombinációját kínálja a csendes lakóövezetnek és a szolgáltatásokhoz való könnyű hozzáférésnek: minden alapvető szolgáltatás, óvoda és iskola könnyen elérhető. A környéket a kiépített közösségek és a kellemes lakókörnyezet jellemzi. Ez a családi ház a klasszikus bájot ötvözi a modern életszínvonalal, és rugalmas lehetőségeket kínál tágas családi otthonként vagy osztható lakásként. Hagyja, hogy megihlessen a számos lehetőség egy megtekintés során – várjuk jelentkezését.

VP azonosító: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

## Részletes felszereltség

- Baujahr: 1958
- Grundstück: 450 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 154 m<sup>2</sup>
- voll unterkellert
- Echtholzparkett im Wohnzimmer
- Garage
- Schuppen
- Terrasse/ Balkon 2018 gebaut
- Dach 2019 verstrichen
- als 1- oder 2- Familienhaus nutzbar

**VP azonosító: 25346053 - 27283 Verden (Aller)**

## Minden a helyszínról

Dieses freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße mit Wendehammer – in bevorzugter Wohnlage von Verden.

Die Umgebung überzeugt durch ein gepflegtes, grünes Wohnumfeld und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die zentrumsnah und dennoch naturnah wohnen möchten.

In einem direkten Umkreis stehen Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung – darunter Supermärkte, Drogerien, Banken, Ärzte sowie diverse gastronomische und kulturelle Angebote.

Auch ein Kindergarten und eine Grundschule sind in nur ca. 5–10 Gehminuten erreichbar – ein klarer Vorteil für Familien mit Kindern.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Meter entfernt, der Bahnhof ist rund 1 km entfernt. Für Autofahrer bietet die Nähe zur B215 und zur Autobahn A27 eine optimale Verbindung ins Umland und darüber hinaus – perfekt für Berufspendler.

Die Nähe zum Stadtwald bietet zusätzliche Erholungsmöglichkeiten, ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten im Grünen oder einfach zum Durchatmen.

Die charmante Reiterstadt Verden vereint urbanes Leben mit ländlichem Flair und bietet eine hohe Lebensqualität – ideal für alle, die Wert auf ein ausgewogenes und familienfreundliches Wohnumfeld legen.

VP azonosító: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.4.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 355.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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