

Verden (Aller)

## Verden! Családbarát ikerház egy gyönyörű lakóövezetben!

VP azonosító: 25346044



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VÉTELÁR: 295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 99 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 350 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

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

VP azonosító: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## Áttekintés

VP azonosító	25346044	Vételár	295.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 99 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	3	Hasznos terület	ca. 25 m <sup>2</sup>
Fürdoszobák	1	Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha
Építés éve	2009		

VP azonosító: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	93.62 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	18.09.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2009

VP azonosító: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## Az ingatlan



The image shows a large smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble with the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.". In the background, there is a smaller tablet and a smaller smartphone, both showing property details on a website.

**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)

VP azonosító: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## Az ingatlan



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



VP azonosító: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## Az ingatlan



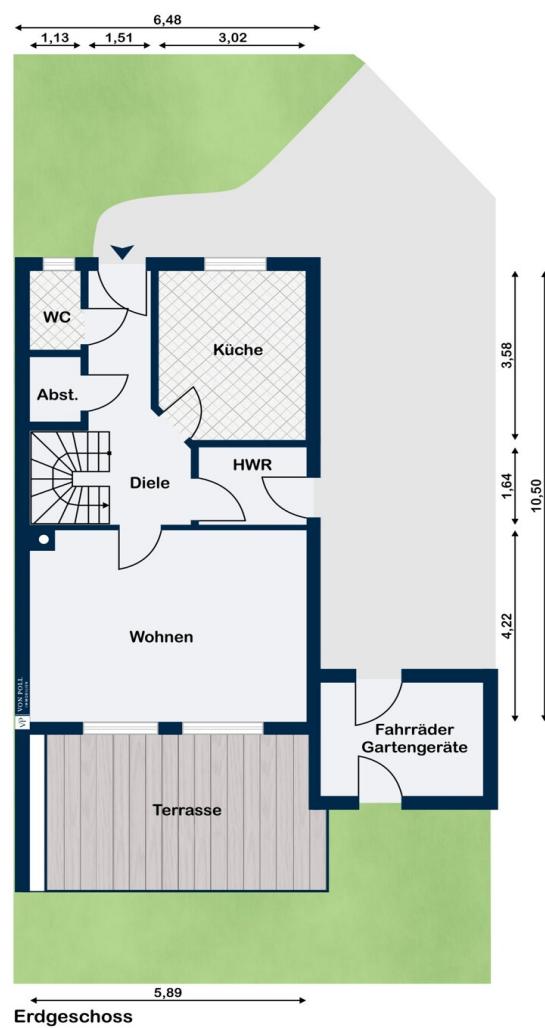
VP azonosító: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

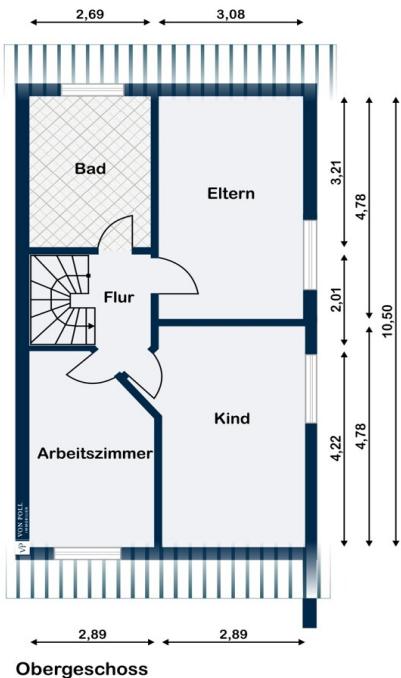
## Az ingatlan



VP azonosító: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## Alaprajzok





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

VP azonosító: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott, 2009-ben épült ikerház lenyugözi a jól megtervezett elrendezésével és modern felszereltségével. Körülbelül 99 m<sup>2</sup> lakóterületével és körülbelül 350 m<sup>2</sup>-es telekméretével a ház ideális feltételeket kínál párok vagy családok számára, akik értékelik a kényelmes életet. A hívogató eloszoba a nyitott teru nappaliba és étkezobe vezet. A nagy ablakok kellemes hangulatot teremtenek rengeteg természetes fénnnyel, biztosítva a barátságos légkört a nap bármely szakában. A szomszédos, ugyanilyen tágas konyha boséges helyet kínál a fozéshez és az ételkészítéshez. A földszinten található még egy háztartási helyiségek és egy további tárolóhelyiségek, amely az oldalsó bejáraton keresztül közelíthető meg. Az ingatlan összesen négy szobából áll, köztük három hálószobából: két gyerekszobából és a tágas fo hálószobából. Különös vonzero a kész tetötér, amely bár hivatalosan nem számít lakótérnek, számos felhasználási lehetőséget kínál – legyen szó hobbiszobáról, irodáról vagy további tárolóhelyiségről. További jellemzők közé tartozik a két parkolóhely közvetlenül a ház mellett, valamint egy masszív megépített bovítmény, amely ideális kerti szerszámok és kerékpárok tárolójaként. Itt kerti felszerelések, kerékpárok és egyéb tárgyak kényelmesen tárolhatók. A teljes házat modern központi futési rendszer futi, amelyet kényelmes padlófutés egészít ki, így minden helyiségen kellemes homérsékletet biztosít. A jól megtervezett alaprajz és a magas minőségi kivitelezés minden életszakaszban kényelmes lakókörnyezetet kínál. A kültéri terület alacsony karbantartást igénylo kerttel büszkélkedhet. A minden nap szükségletek kielégítésére szolgáló üzletek, óvodák és iskolák könnyen megközelíthetők. A jó tömegközlekedési és úthálózati kapcsolatok biztosítják a mobilitást. Ez az ikerház modern életélményt kínál egy kellemes környéken. Meghívjuk Önt, hogy egyeztessen idopontot a megtakarításhez, és gyozdjön meg róla személyesen az otthon elöljáról.

VP azonosító: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## Részletes felszereltség

- 2 Pkw Stellplätze
- Anbau für Geräte und Fahrräder in Massivbauweise
- ausgebauter Spitzboden (nicht auf Wohnfläche anrechenbar)
- Huswirtschaftsraum
- Abstellraum

VP azonosító: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## Minden a helyszínről

Die Stadt Verden liegt etwa 40 Kilometer südlich von Bremen und ist über die Autobahn A27 sowie die Bundesstraßen B215 und B6 erreichbar. Der Fernbahnhof liegt etwa 1,2km von der Immobilie entfernt und bietet die Möglichkeit innerhalb von 20 Minuten den Hauptbahnhof Bremen, sowie in 45 Minuten den Knotenpunkt Hannover zu erreichen. Der nächste Flughafen ist der Flughafen Bremen, der etwa 45 Minuten Autofahrt entfernt ist. Auch der Flughafen Hannover ist in einer Stunde mit dem Auto zu erreichen.

Verden ist ein modernes Mittelzentrum mit Sitz diverser Behörden wie Landkreisverwaltung, Gerichte sowie die Staatsanwaltschaft. Zudem verfügt Verden über eine vielfältige mittelständische Industrie.

Verden bietet ein breites Angebot an Schulen und Kindergärten. Es gibt mehrere Grundschulen, eine Gesamtschule, zwei Gymnasien und eine Förderschule sowie eine Berufsschule.

Die Reiterei ist ein bedeutender Faktor für die Stadt. Sie ist bekannt für ihre Hannoverschen Warmblutzucht und wird daher auch als „Reiterstadt Verden“ bezeichnet.

Insgesamt bietet Verden eine hohe Lebensqualität als attraktive Stadt für Familien und junge Menschen. Mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte, einer großen Auswahl an Restaurants und Bars sowie einem vielfältigen Sportangebot ist Verden ein idealer Ort zum Leben.

**VP azonosító: 25346044 - 27283 Verden (Aller)**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 93.62 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

VP azonosító: 25346044 - 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 felelősségtörökítéséhez

---

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