

Verden (Aller) / Borstel

## Verden - Borstel! Tágas családi ház kerttel és napos terasszal!

VP azonosító: 25346075



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

VÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 543 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

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

VP azonosító: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Áttekintés

VP azonosító	25346075
Hasznos lakótér	ca. 160 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1975

Vételár	395.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.07.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	279.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1975

VP azonosító: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Az ingatlan



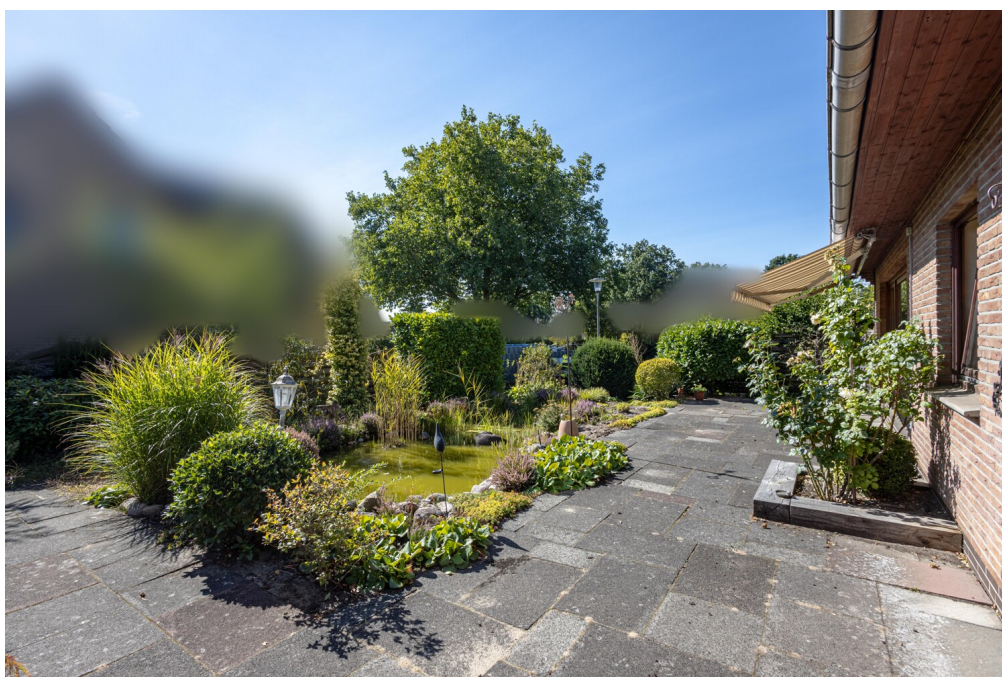
VP azonosító: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Az ingatlan



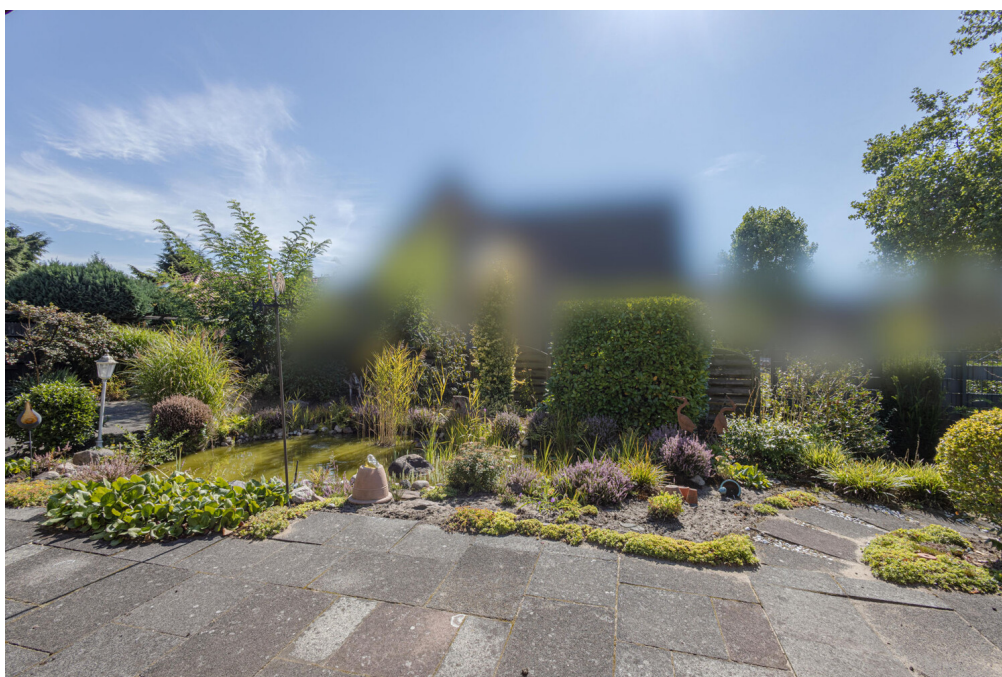
VP azonosító: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Az ingatlan



A desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website interface. The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The smartphone and tablet show the mobile version of the website.

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

## Az ingatlan



VP azonosító: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Az ingatlan



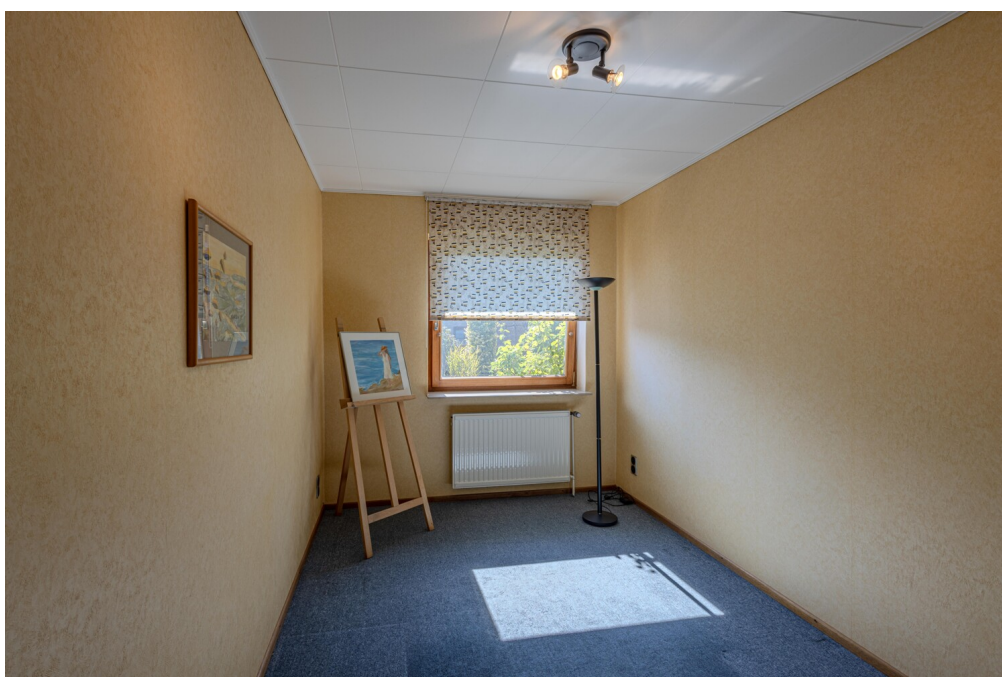
VP azonosító: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Az ingatlan





**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)

VP azonosító: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Az ingatlan



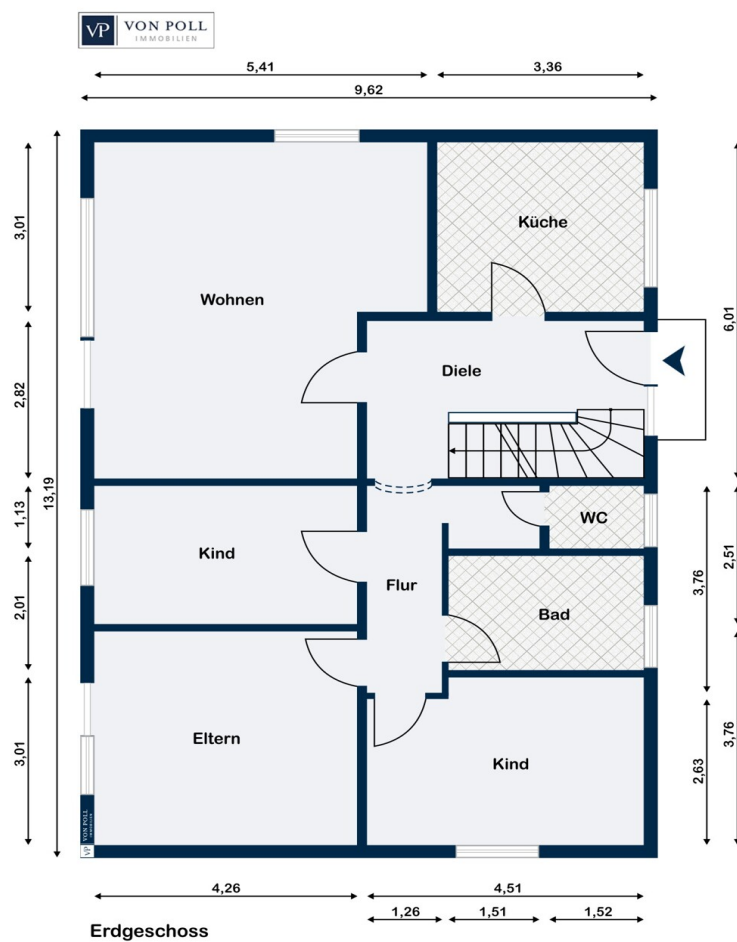
VP azonosító: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

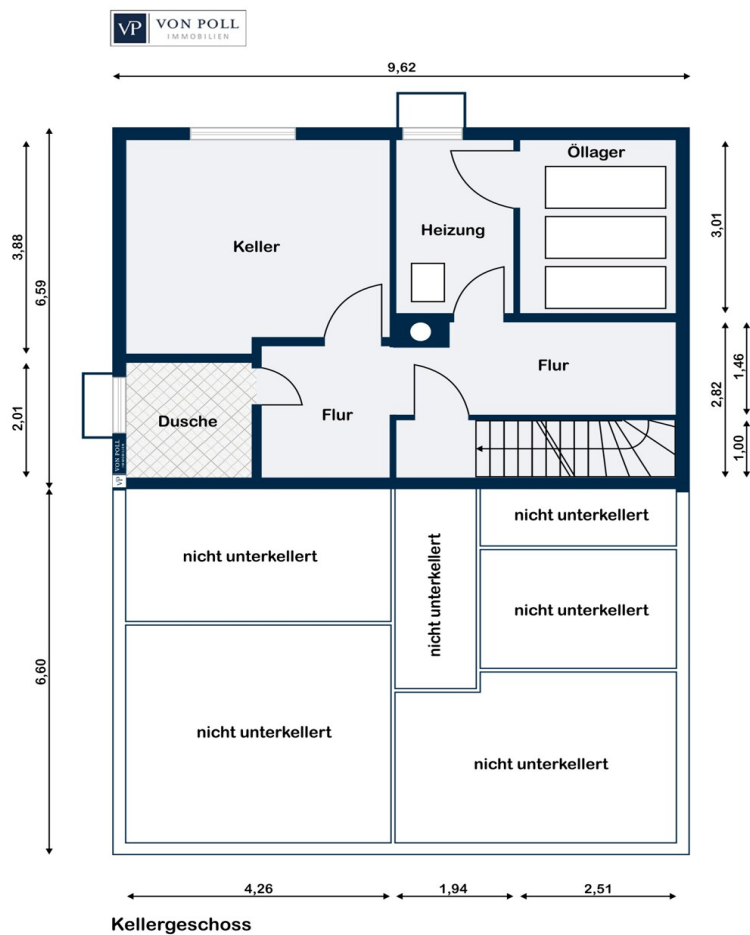
## Az ingatlan



VP azonosító: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Alaprajzok





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

VP azonosító: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Az első benyomás

Ez a tágas, 1975-ben épült családi ház körülbelül 160 m<sup>2</sup> lakóteret kínál egy nagyjából 543 m<sup>2</sup>-es telken, amely bőséges helyet biztosít a különféle lakhatási igények kielégítésére. Vonzó lehetőséget kínál különösen családok vagy párok számára, akik értékelik a kényelmes és rugalmas lakhatási koncepciót. A házban összesen hat szoba található, köztük négy jól arányos hálószoba. A letisztult elrendezés lenyűgöző funkcionalitásával és számos felhasználási lehetőségével. A földszinti lakótér kellemesen arányosak. A lakótér központi eleme a tágas nappali, amely elektromos napellenzőjével zökkenőmentesen kapcsolódik a napsütötte teraszhoz. Innen közvetlenül a tágas kertbe juthat, amely rengeteg helyet kínál játékokra, kertészkedésre vagy egyszerűen közös pihenésre. A jól karbantartott és praktikus, beépített konyha minden modern főzési igényt kielégít. A bőséges tárolási lehetőségek és az átgondoltan elrendezett munkafelület hangsúlyozza a mindennapi használhatóságot. A földszintet egy külön vendég-WC teszi teljessé. Az emeleten további hálószobák találhatók, amelyek rugalmasan használhatók gyerekszobaként, szülői hálószobaként vagy dolgozószobaként. Két fürdőszoba kényelmet és magánéletet biztosít, még nagyobb háztartások számára is. Egy további zuhanyzó található a részleges alagsorban, amely ideális vendégek számára. A két fürdőszoba és a különálló vendégmosdó kombinációja rugalmasságot biztosít a nap folyamán. A részleges alagsor tárolóhelyet kínál kellékek, hobbi felszerelések vagy háztartási gépek számára, hozzájárulva a rendezett lakókörnyezethez. A ház elhelyezkedése kényelmes hozzáférést biztosít minden alapvető szolgáltatáshoz. Bevásárlási lehetőségek, oktatási intézmények és szabadidős tevékenységek mind könnyen elérhetők. Összefoglalva, ez a családi ház egy jól karbantartott és sokoldalú otthonként mutatkozik be, tágas lakótérrel, jól megtervezett elrendezéssel és vonzó tulajdonságokkal. Sokféle lehetőséget kínál az igényes vásárlók számára, akik új otthonot keresnek. Foglaljon időpontot a megtekintéshez még ma, hogy első kézből tapasztalja meg az ingatlan előnyeit.

VP azonosító: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 279.80 kwh/(m²\*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 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: 25346075 - 27283 Verden (Aller) / Borstel

## 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)