

Verden (Aller)

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

VP azonosító: 26346006



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

VÉTELÁR: 339.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 136 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 350 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26346006 - 27283 Verden (Aller)**

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

VP azonosító: 26346006 - 27283 Verden (Aller)

## Áttekintés

VP azonosító	26346006
Hasznos lakótér	ca. 136 m <sup>2</sup>
Szobák	4
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1977

Vételár	339.000 EUR
Ház	Sorházban
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 38 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló

VP azonosító: 26346006 - 27283 Verden (Aller)

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	146.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	09.02.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1977

VP azonosító: 26346006 - 27283 Verden (Aller)

## Az ingatlan



VP azonosító: 26346006 - 27283 Verden (Aller)

## Az ingatlan

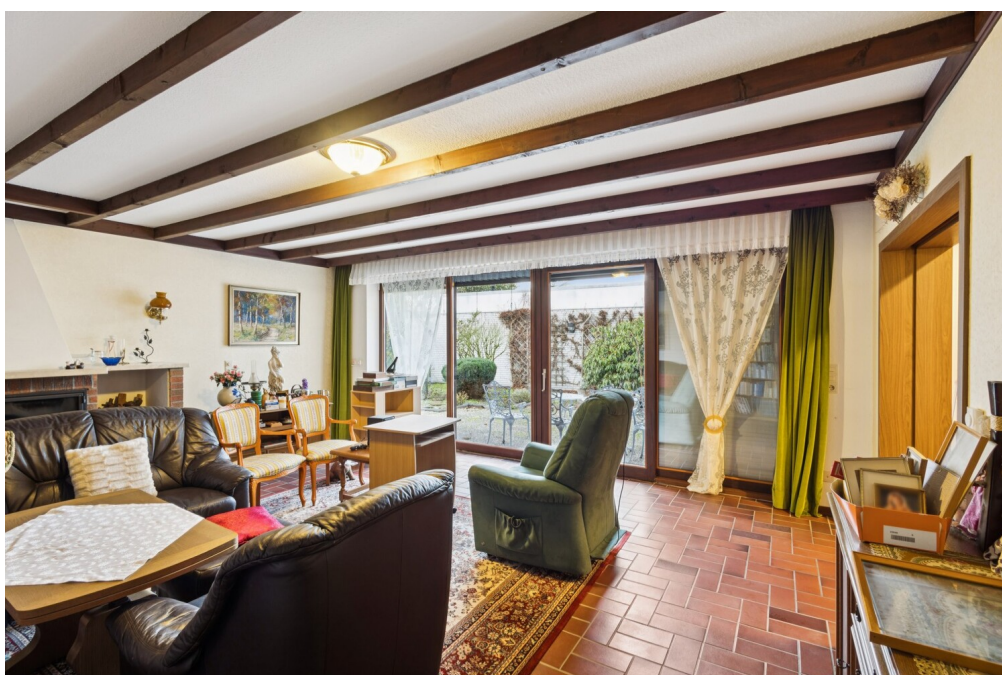


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



VP azonosító: 26346006 - 27283 Verden (Aller)

## Az ingatlan



VP azonosító: 26346006 - 27283 Verden (Aller)

## Az ingatlan



VP azonosító: 26346006 - 27283 Verden (Aller)

## Az ingatlan



VP azonosító: 26346006 - 27283 Verden (Aller)

## Az ingatlan

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." (Learn the value of your property here). In the background, a computer monitor displays the Von Poll Immobilien website, showing a real estate listing with a price of 4,150€ and a market price of 55,280€. A smaller smartphone is also visible in the background, displaying the same website content.

**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)

VP azonosító: 26346006 - 27283 Verden (Aller)

## Az ingatlan



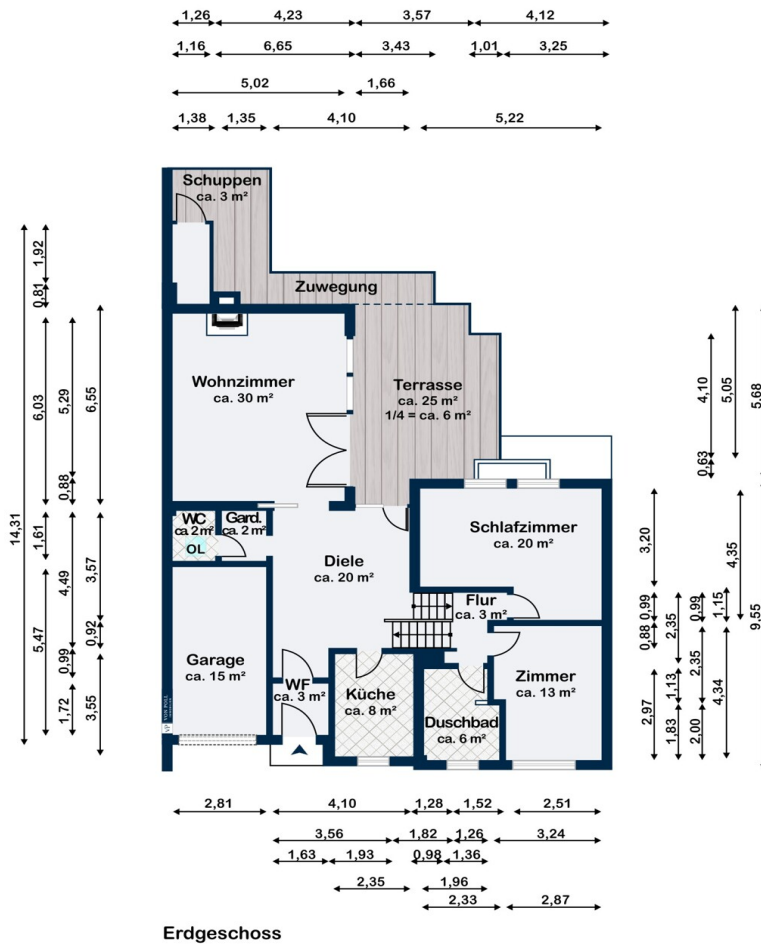
VP azonosító: 26346006 - 27283 Verden (Aller)

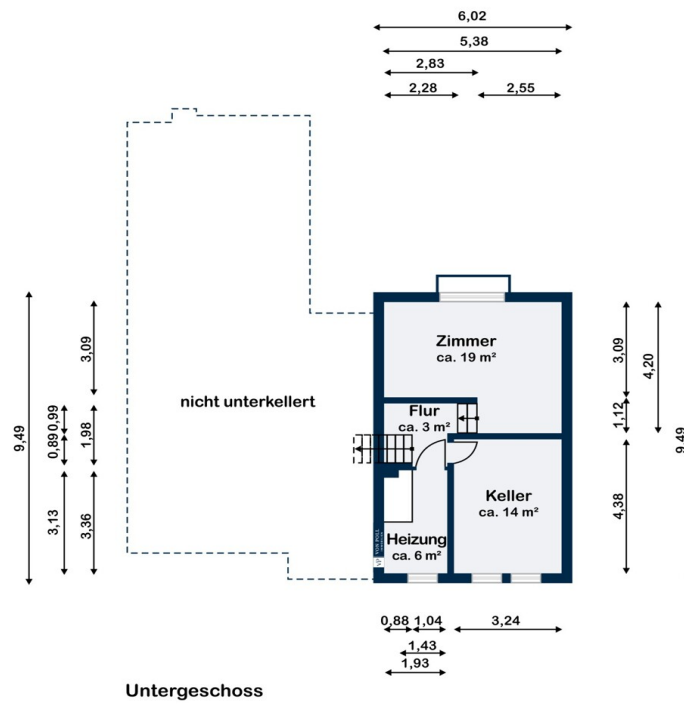
## Az ingatlan



VP azonosító: 26346006 - 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: 26346006 - 27283 Verden (Aller)**

## **Az also benyomás**

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.**

**VP azonosító: 26346006 - 27283 Verden (Aller)**

## **Részletes felszereltség**

- 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

**VP azonosító: 26346006 - 27283 Verden (Aller)**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 26346006 - 27283 Verden (Aller)**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26346006 - 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)**