

Verden (Aller)

Casa accogliente in una zona residenziale molto ambita!

Codice oggetto: 25346053



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 346.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 154 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 450 m²

Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25346053
Superficie netta	ca. 154 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1958

Prezzo d'acquisto	346.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 80 m²
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	16.04.2027
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	355.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1958

Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

La proprietà



Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

La proprietà



Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

La proprietà



Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

La proprietà



Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

La proprietà



Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

La proprietà



Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

La proprietà



Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

La proprietà



Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

La proprietà



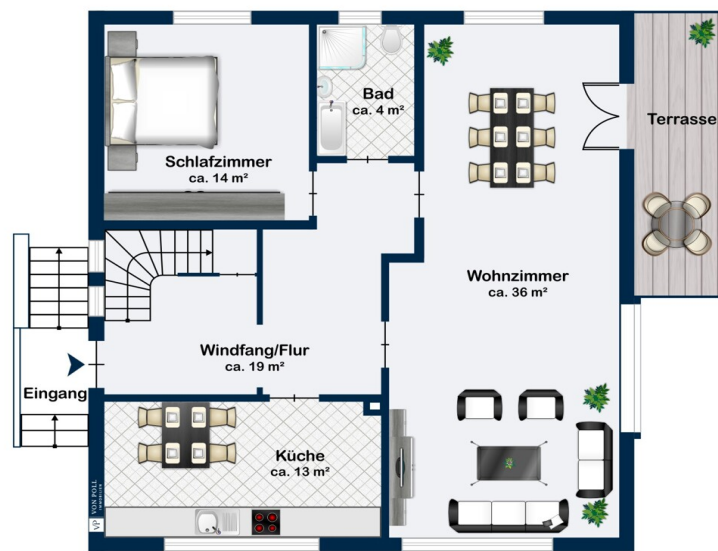
Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

La proprietà



Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

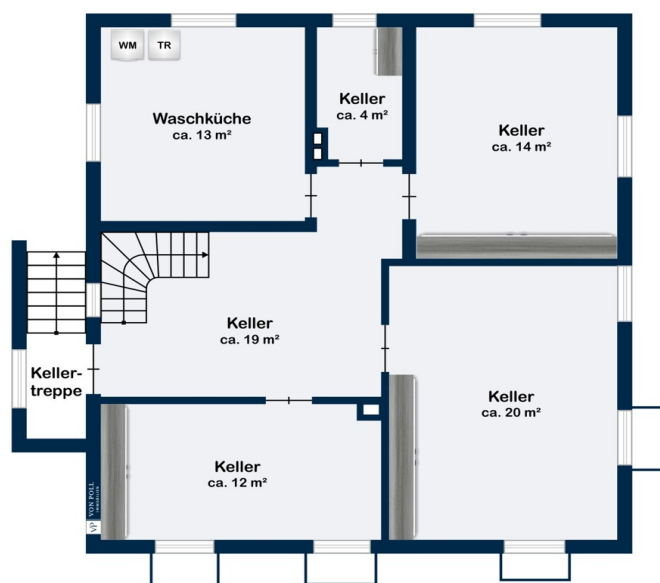
Planimetrie



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Una prima impressione

Questa affascinante casa indipendente è stata costruita nel 1958 su un terreno di circa 450 m² e vanta una generosa superficie abitabile di circa 154 m², distribuita in sei stanze. Che sia utilizzata come classica casa unifamiliare o bifamiliare, la sua disposizione flessibile offre una varietà di opzioni abitative per coppie e famiglie con stili di vita diversi. La casa presenta una planimetria chiara e ben progettata: il piano terra comprende un'accogliente zona giorno con elegante parquet in legno massello, che crea un ambiente luminoso e spazioso. Da qui si accede direttamente alla terrazza, aggiunta nel 2018, un collegamento perfetto tra interni ed esterni, ideale per rilassarsi in giardino. Adiacente al soggiorno si trova la cucina, che offre ampio spazio per moderni elettrodomestici da incasso e una zona pranzo. Un'altra stanza al piano terra è perfettamente adatta come camera da letto, e il primo dei due bagni con luce naturale completa la zona giorno di questo livello. Al piano superiore si trovano una confortevole camera da letto e un altro bagno modernizzato con sanitari contemporanei. L'armonioso design degli interni crea un'atmosfera accogliente e un elevato comfort abitativo. Le ampie finestre garantiscono una piacevole illuminazione in tutti gli ambienti e offrono una splendida vista sul giardino ben curato. Un punto di forza è il seminterrato completo, che offre ampio spazio di stoccaggio e spazio per gli hobby o un ufficio. La solida costruzione, tipica della sua età, è stata professionalmente migliorata attraverso continui ammodernamenti: il tetto è stato ridipinto nel 2019 e la terrazza e il balcone sono stati ristrutturati in stile moderno nel 2018. Ulteriori caratteristiche includono un garage e un capanno aggiuntivo, ideali per riporre attrezzi da giardino o biciclette. Il riscaldamento centralizzato garantisce un clima interno confortevole tutto l'anno. L'edificio è in eccellenti condizioni moderne, rendendolo pronto per essere abitato immediatamente. La posizione offre un'attraente combinazione di una tranquilla zona residenziale e un comodo accesso ai servizi: tutti i servizi essenziali, asili e scuole sono facilmente raggiungibili. Il quartiere è caratterizzato da comunità consolidate e da un piacevole ambiente abitativo. Questa casa indipendente combina il fascino classico con gli standard abitativi moderni e offre opzioni flessibili come spaziosa casa familiare o come appartamento divisibile. Lasciatevi ispirare dalle numerose possibilità durante una visita: non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Dettagli dei servizi

- Baujahr: 1958
- Grundstück: 450 m²
- Wohnfläche: ca. 154 m²
- voll unterkellert
- Echtholzparkett im Wohnzimmer
- Garage
- Schuppen
- Terrasse/ Balkon 2018 gebaut
- Dach 2019 verstrichen
- als 1- oder 2- Familienhaus nutzbar

Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.4.2027.
Endenergiebedarf beträgt 355.90 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25346053 - 27283 Verden (Aller)

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thomas Maruhn

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)

Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0

E-Mail: verden@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com