

Verden (Aller)

## Meraviglioso appartamento di 3 locali in posizione centrale con possibilità di parcheggio sotterraneo!

Codice oggetto: 25346035



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

PREZZO D'ACQUISTO: 172.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 72 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25346035 - 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: 25346035 - 27283 Verden (Aller)

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25346035
Superficie netta	ca. 72 m²
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1980

Prezzo d'acquisto	172.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 10 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25346035 - 27283 Verden (Aller)

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	100.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	13.02.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980



Codice oggetto: 25346035 - 27283 Verden (Aller)

## La proprietà





Codice oggetto: 25346035 - 27283 Verden (Aller)

## La proprietà



Codice oggetto: 25346035 - 27283 Verden (Aller)

## La proprietà



Codice oggetto: 25346035 - 27283 Verden (Aller)

## La proprietà





Codice oggetto: 25346035 - 27283 Verden (Aller)

## La proprietà



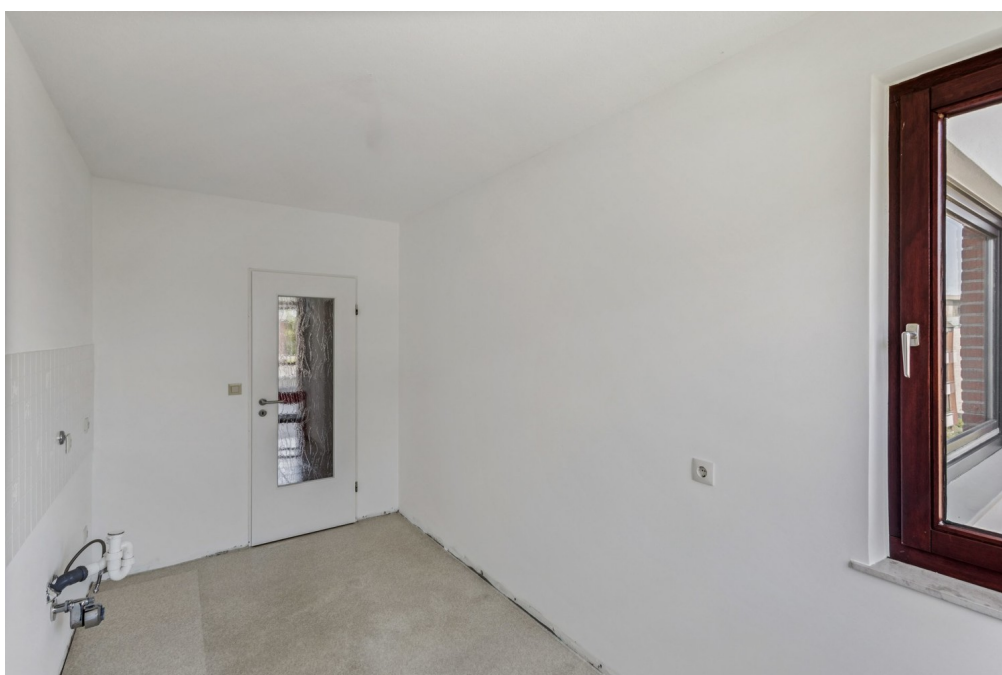
Codice oggetto: 25346035 - 27283 Verden (Aller)

## La proprietà



Codice oggetto: 25346035 - 27283 Verden (Aller)

## La proprietà





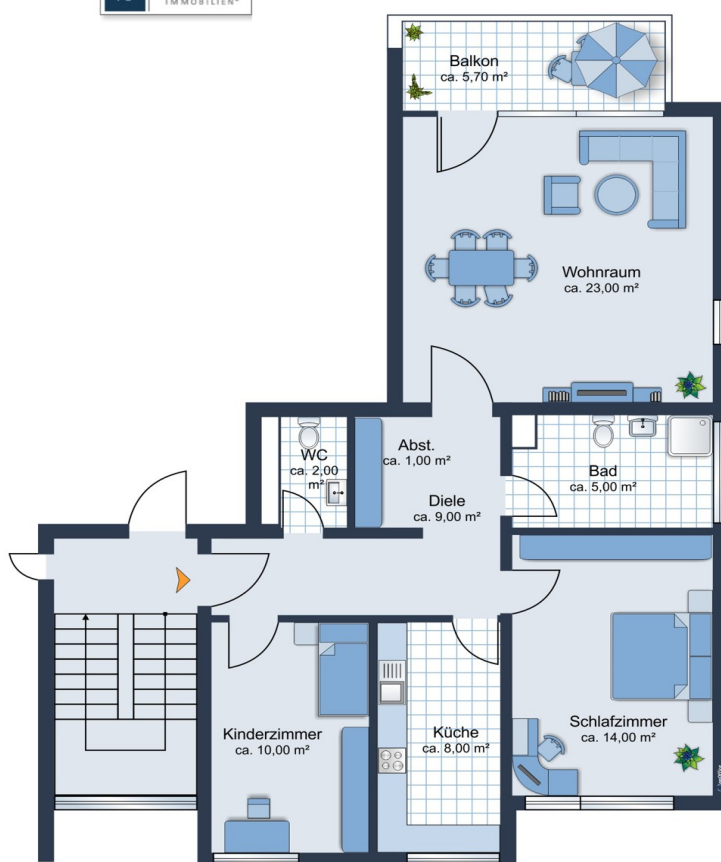
Codice oggetto: 25346035 - 27283 Verden (Aller)

## La proprietà

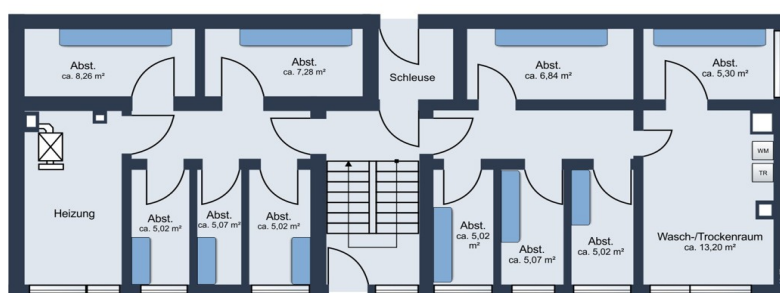


Codice oggetto: 25346035 - 27283 Verden (Aller)

## Planimetrie



Wohnung



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: 25346035 - 27283 Verden (Aller)**

## Una prima impressione

Diese modernisierte Etagenwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1980 fertiggestellten Wohngebäudes. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 72 m² und zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung mit drei Zimmern aus. Hierbei stehen zwei Schlafzimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer zur Verfügung, das durch seine Helligkeit und die Ausstattung mit elektrischen Außenrollladen überzeugt.

Das 2012 modernisierte Badezimmer ist mit einer elektrischen Fußbodenheizung versehen, die besonderen Komfort an kühlen Tagen bietet. Zudem ist die Wohnung mit einem separaten Gäste-WC ausgestattet. Ein Waschmaschinenanschluss ist direkt in der Wohnung vorhanden, während sich zusätzliche Waschmöglichkeiten in der Gemeinschaftswaschküche im Kellergeschoss befinden, die mit einem Trockner ausgestattet ist.

Besonderes Highlight dieser Wohnung ist der Balkon, der vom Wohnzimmer aus zugänglich ist und zusätzlichen Raum für Entspannung im Freien bietet. Der Kellerraum bietet ausreichend Stauraum und sorgt für eine aufgeräumte Wohnumgebung. Die Zentralheizung sorgt ganzjährig für angenehme Raumtemperaturen und trägt zum modernen Wohnkomfort bei.

Eine Tiefgaragenstellplatzoption ist vorhanden und kann bei Bedarf separat erworben werden. Der Kaufpreis hierfür beträgt 10.000 EUR, was eine stressfreie und sichere Parkmöglichkeit im direkten Umfeld der Wohnung garantiert.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit einem ansprechenden Umfeld und guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls schnell erreichbar, was den Standort besonders attraktiv für Paare und kleine Familien oder Berufspendler macht.

Die Kombination aus angenehmer Raumaufteilung, moderner Ausstattung und durchdachter Lage macht diese Immobilie zu einer interessanten Wahl für potenzielle Käufer, die eine zeitgemäße Wohnung suchen. Interessenten sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Codice oggetto: 25346035 - 27283 Verden (Aller)

## Dettagli dei servizi

- 3 Zimmer
- Wohnfläche ca. 72 m²
- Baujahr 1980
- Kellerraum
- 2. OG
- elektrische Außenrollladen im Wohnzimmer
- Bodenbelag: Laminat, Fliesen, Vinyl
- Balkon
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Gäste WC
- elektrische Fußbodenheizung im Bad
- Glasfaser
- Gemeinschaftswaschküche mit Trockner im Keller
- 12 Parteien
- Tiefgaragenstellplatz kann separat für 10.000 EUR erworben werden

**Codice oggetto: 25346035 - 27283 Verden (Aller)**

## Tutto sulla posizione

Diese wunderschöne Eigentumswohnung in Verden an der Aller bietet alles, was das Herz begehrt – und noch ein bisschen mehr.

In zentraler Lage und umringt von einer gepflegten, grünen Umgebung fühlen Sie sich hier vom ersten Moment an wohl.

Ob für kleine Familien oder verliebte Paare – dieses Zuhause bietet den idealen Rückzugsort. Der nahegelegene Bürgerpark lädt zu entspannten Spaziergängen inmitten der Natur ein und sorgt für eine hohe Lebensqualität.

Nur etwa 300 Meter entfernt befinden sich mehrere Supermärkte – so haben Sie alles Wichtige des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe.

Auch an Familien ist gedacht: Ein Kindergarten und eine Grundschule sind fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die nächste Bushaltestelle ist nur einen Katzensprung entfernt, und der Bahnhof liegt in etwa 2 Kilometern Entfernung. Auch die Autobahn A27 erreichen Sie schnell, was die Wohnung besonders attraktiv für Pendler macht.

Die Umgebung von Verden, auch bekannt als Reiterstadt, versprüht einen ganz besonderen Charme. Idyllische Straßen, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft machen diesen Ort zu einem perfekten Lebensmittelpunkt.



Codice oggetto: 25346035 - 27283 Verden (Aller)

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.2.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Codice oggetto: 25346035 - 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](mailto:verden@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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