

Verden (Aller)

## Verden! Casa bifamiliare adatta alle famiglie in una splendida zona residenziale!

Codice oggetto: 25346044



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

PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 99 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 350 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25346044 - 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: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25346044    |
| Superficie netta    | ca. 99 m²   |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 4           |
| Camere da letto     | 3           |
| Bagni               | 1           |
| Anno di costruzione | 2009        |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 295.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 25 m²                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Cucina componibile                                     |

Codice oggetto: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## Dati energetici

|                                         |             |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas         | Consumo finale di energia                             | 93.62 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 18.09.2035  | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2009                                |

Codice oggetto: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

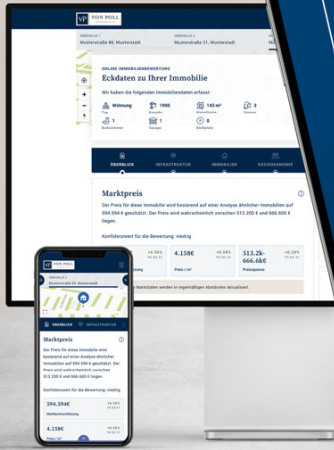
## La proprietà



Codice oggetto: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## La proprietà





**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)

Codice oggetto: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## La proprietà



Codice oggetto: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## La proprietà



Codice oggetto: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Codice oggetto: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## La proprietà



Codice oggetto: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

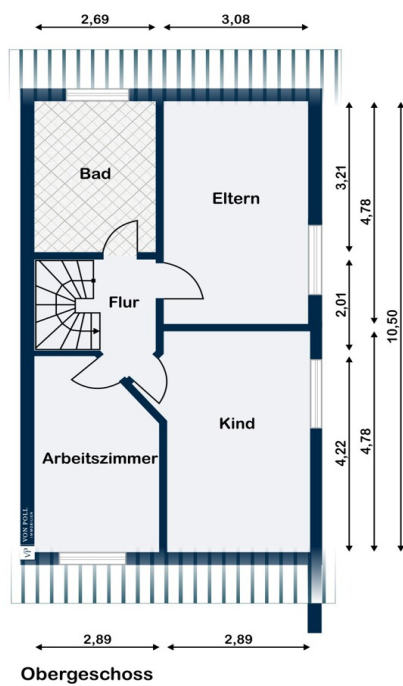
## La proprietà



Codice oggetto: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## Planimetrie





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: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben tenuta, costruita nel 2009, colpisce per la sua disposizione ben progettata e i comfort moderni. Con circa 99 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno di circa 350 m<sup>2</sup>, la casa offre le condizioni ideali per coppie o famiglie che apprezzano la vita confortevole. L'accogliente ingresso conduce alla zona giorno e pranzo open space. Le ampie finestre creano un'atmosfera piacevole con abbondante luce naturale, garantendo un ambiente accogliente in qualsiasi momento della giornata. La cucina adiacente, altrettanto spaziosa, offre ampio spazio per cucinare e preparare i pasti. Al piano terra si trovano anche una lavanderia e un ulteriore ripostiglio con accesso dall'ingresso laterale. La proprietà comprende un totale di quattro stanze, tra cui tre camere da letto: due camerette e la spaziosa camera da letto principale. Un punto di forza particolare è la mansarda rifinita, che, pur non essendo ufficialmente considerata abitabile, offre una varietà di potenziali utilizzi: come sala hobby, ufficio o ulteriore spazio di stoccaggio. Ulteriori caratteristiche includono due posti auto direttamente presso la casa e un ampliamento solido, ideale per l'uso come deposito per attrezzi da giardino e biciclette. Qui è possibile riporre comodamente attrezzi da giardino, biciclette e altri oggetti. L'intera casa è riscaldata da un moderno impianto di riscaldamento centralizzato, integrato da un confortevole riscaldamento a pavimento, che garantisce temperature piacevoli in tutti gli ambienti. Una planimetria ben progettata e una costruzione di alta qualità offrono un ambiente abitativo confortevole per tutte le fasi della vita. L'area esterna vanta un giardino a bassa manutenzione. Negozi per le necessità quotidiane, asili e scuole sono facilmente raggiungibili. Ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e la rete stradale garantiscono la mobilità. Questa casa bifamiliare offre un'esperienza abitativa moderna in un quartiere piacevole. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita e a constatare di persona i vantaggi di questa casa.

Codice oggetto: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25346044 - 27283 Verden (Aller)

## Ulteriori informazioni

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 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: 25346044 - 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)