

Dörverden

# Zweifamilienhaus mit großem Grundstück, ehemaliger Praxis & exklusiver Wohnetage!

*Número da propriedade: 25346074*



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

**PREÇO DE COMPRA: 495.000 EUR • ÁREA: ca. 119 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 1.450 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25346074 - 27313 Dörverden

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25346074 - 27313 Dörverden

## **Numa vista geral**

Número da propriedade	25346074	Preço de compra	495.000 EUR
Área	ca. 119 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela		
Quartos	12		
Quartos	3		
Casas de banho	2		
Ano de construção	1980		
Tipo de estacionamento	8 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

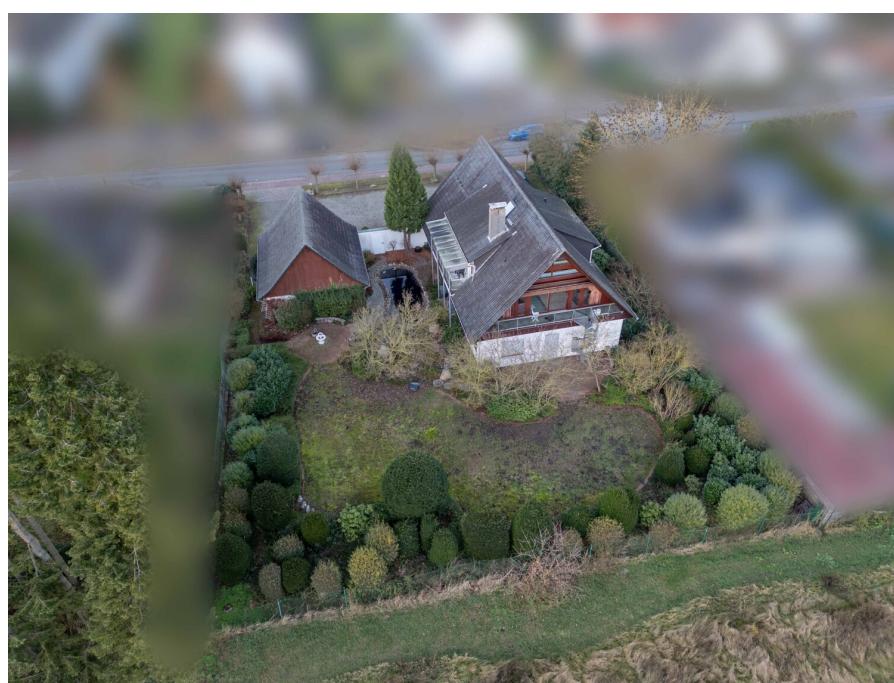
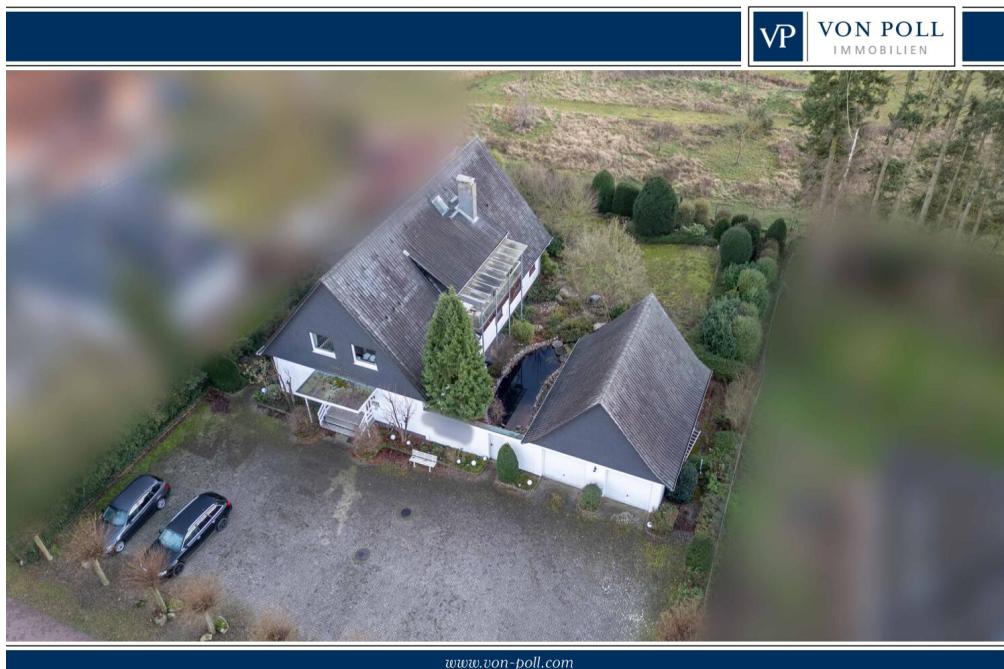
Número da propriedade: 25346074 - 27313 Dörverden

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	182.09 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	11.12.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1980

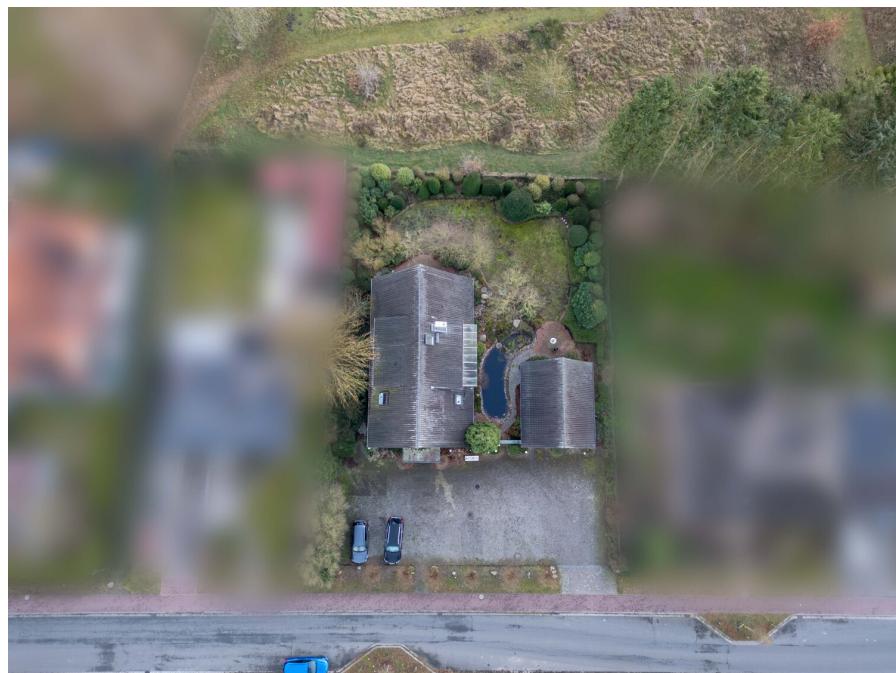
Número da propriedade: 25346074 - 27313 Dörverden

## O imóvel



Número da propriedade: 25346074 - 27313 Dörverden

## O imóvel



Número da propriedade: 25346074 - 27313 Dörverden

## O imóvel



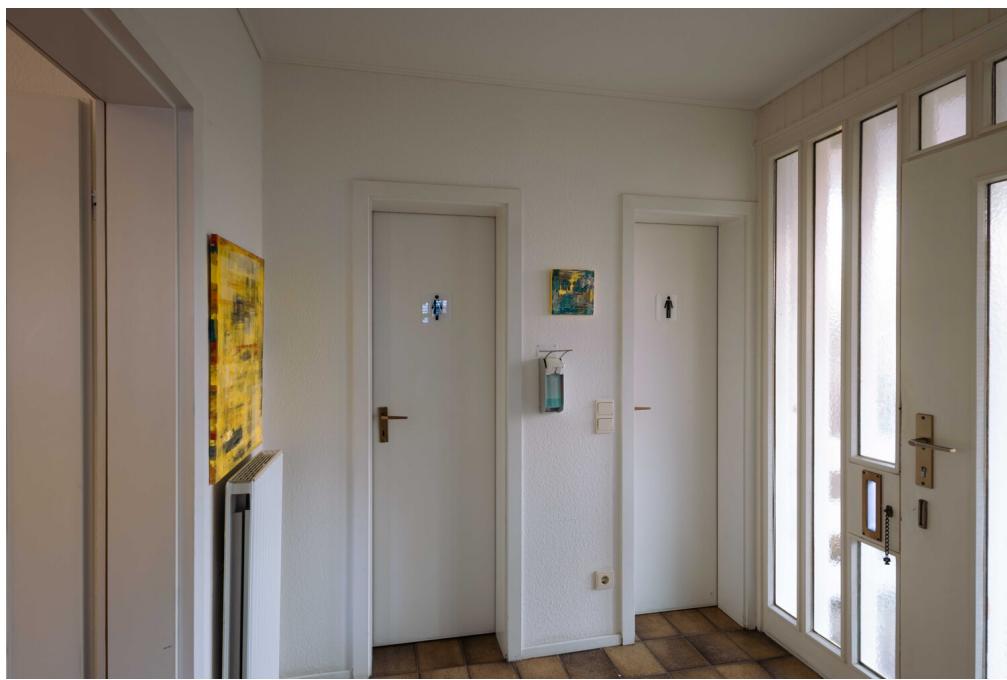
Número da propriedade: 25346074 - 27313 Dörverden

## O imóvel



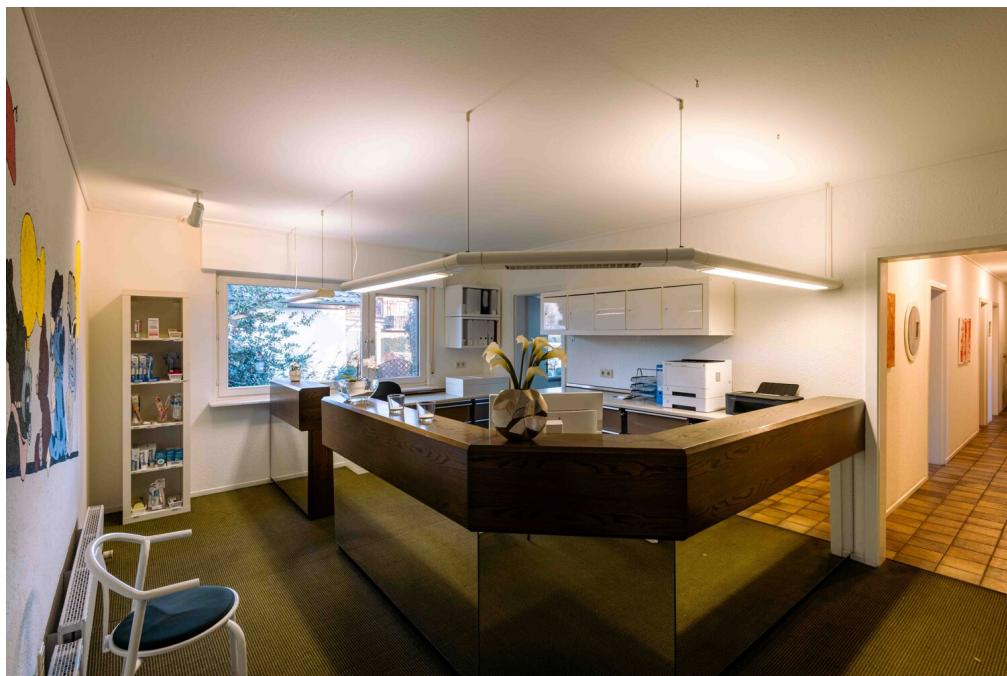
Número da propriedade: 25346074 - 27313 Dörverden

## O imóvel



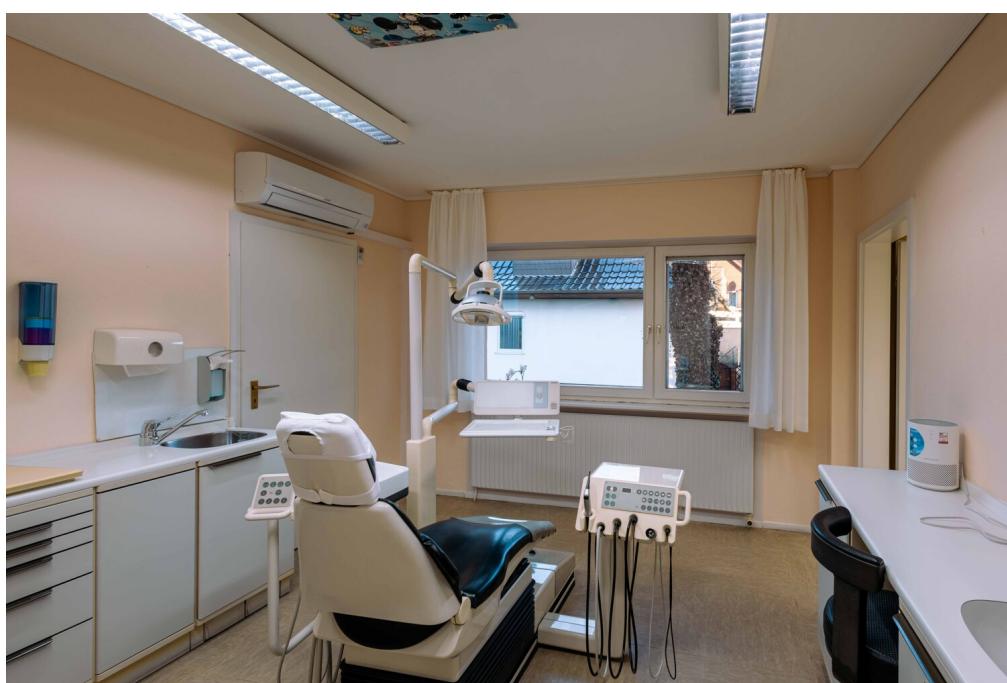
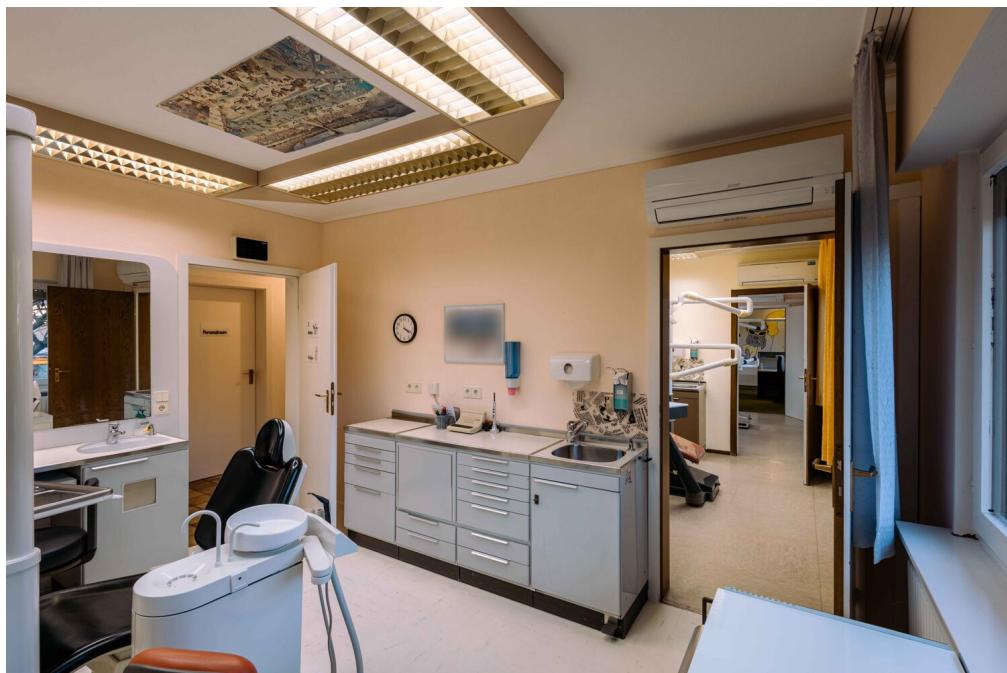
Número da propriedade: 25346074 - 27313 Dörverden

## O imóvel



Número da propriedade: 25346074 - 27313 Dörverden

## O imóvel



Número da propriedade: 25346074 - 27313 Dörverden

## O imóvel



Número da propriedade: 25346074 - 27313 Dörverden

## O imóvel



Número da propriedade: 25346074 - 27313 Dörverden

## O imóvel



Número da propriedade: 25346074 - 27313 Dörverden

## O imóvel



Número da propriedade: 25346074 - 27313 Dörverden

## O imóvel



Número da propriedade: 25346074 - 27313 Dörverden

## O imóvel



Número da propriedade: 25346074 - 27313 Dörverden

## O imóvel



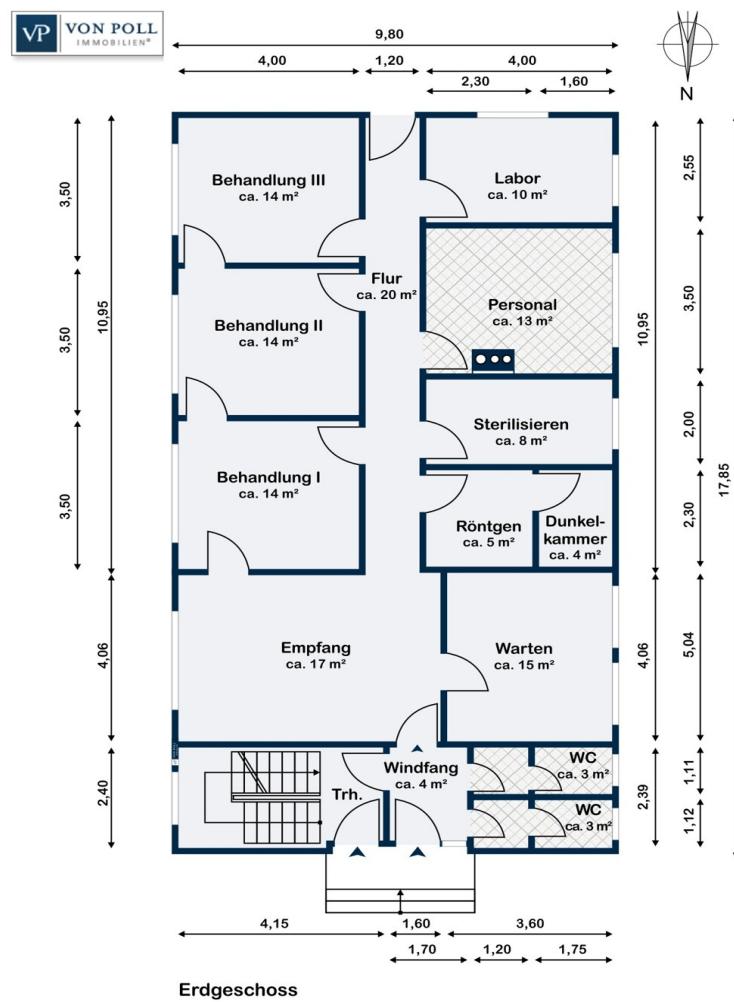
Número da propriedade: 25346074 - 27313 Dörverden

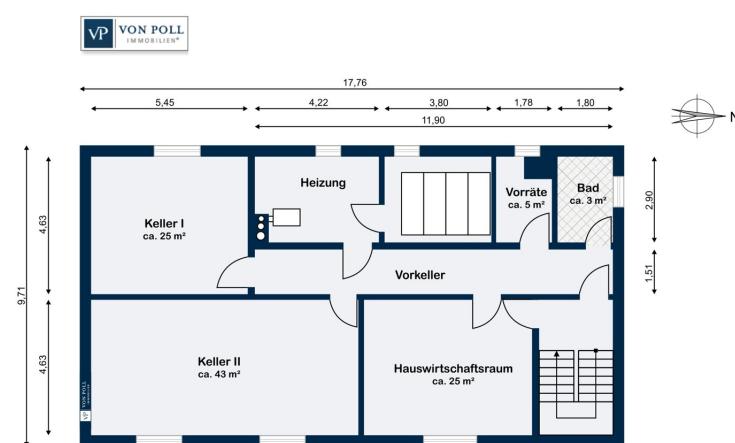
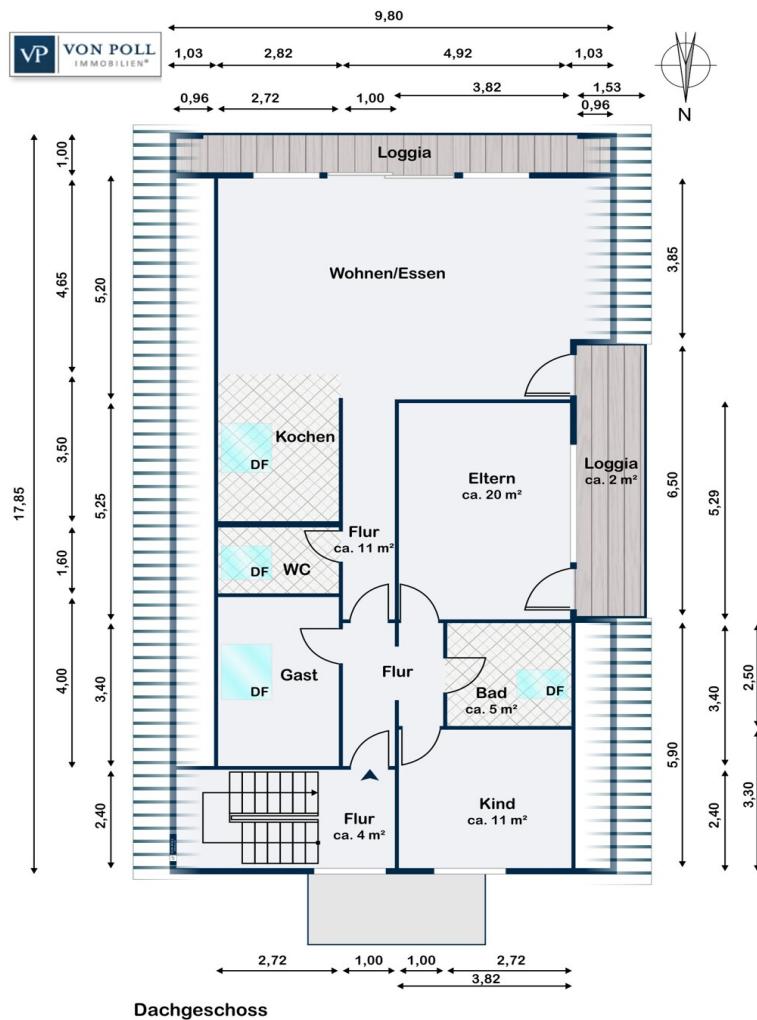
## O imóvel



Número da propriedade: 25346074 - 27313 Dörverden

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25346074 - 27313 Dörverden

## Uma primeira impressão

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint auf beeindruckende Weise repräsentative Gewerbeflächen im Erdgeschoss mit einer großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnebene im Dachgeschoss. Auf einem weitläufigen Grundstück von 1.450 m<sup>2</sup> präsentiert sich das Anwesen mit einem Hauptgebäude, einer Doppelgarage und einer großzügig gepflasterten Auffahrt mit insgesamt acht Stellplätzen – ideal für Gewerbe, Wohnen oder eine Kombination aus beidem.

Bereits beim Eintreten vermittelt das Erdgeschoss einen Eindruck funktionaler Großzügigkeit. Seit der Errichtung wurde dieser Bereich als Zahnarztpraxis genutzt und überzeugt durch seine klare Strukturierung. Über einen praktischen Windfang gelangt man zunächst an zwei separate Kunden-WCs vorbei zum weitläufigen Empfangsbereich, der den Mittelpunkt der Praxis bildet. Gegenüber befindet sich der freundliche und helle Warteraum. Ein funktionaler Flur führt weiter zu drei Behandlungsräumen, die auf einer Seite angeordnet sind, während sich auf der gegenüberliegenden Seite ein Labor, ein Personalraum, ein Sterilisationsraum sowie ein Röntgenraum mit angrenzender Dunkelkammer befinden. Diese durchdachte Raumaufteilung eignet sich nicht nur für medizinische Zwecke, sondern bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Dienstleister verschiedenster Branchen.

Das Kellergeschoss beeindruckt mit weiteren praktischen Nutzflächen von insgesamt ca. 105 m<sup>2</sup>. Vom Flur aus erschließt sich eine Vielzahl zusätzlicher Räume: Auf der rechten Seite befinden sich ein Badezimmer, eine Vorratskammer, der ehemalige Tankraum der ursprünglichen Ölheizung sowie der Heizungsraum der modernen Gaszentralheizung aus dem Jahr 2023. Ein weiterer Kellerraum ergänzt den Bereich. Auf der linken Seite erwarten Sie ein geräumiger Hauswirtschaftsraum sowie ein großer Kellerraum, der vielfältig genutzt werden kann. Mit einer Deckenhöhe von 2,20 m und einer massiven Treppe aus Stahlbeton bietet das Untergeschoss ideale Voraussetzungen für Stauraum, Hobby oder ergänzende Arbeitsbereiche.

Das Dachgeschoss präsentiert sich als großzügige Wohnebene mit einer Wohnfläche von ca. 119 m<sup>2</sup>, ergänzt durch den nachträglich ausgebauten Spitzboden mit Galerie. Drei flexibel nutzbare Zimmer – ideal als Kinder-, Gäste- oder Schlafzimmer –, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC bilden die funktionale Grundlage. Herzstück dieser Etage ist jedoch das eindrucksvolle Wohnzimmer mit seiner außergewöhnlichen Raumhöhe und dem hellen, offenen Charakter. Die angrenzende Küche fügt sich harmonisch ein. Über eine elegante Wendeltreppe gelangt man in den ausgebauten

Spitzboden, der zusätzlichen Wohn- oder Arbeitsraum bietet und durch die Galerie ein architektonisches Highlight darstellt.

Besonders hervorzuheben sind die beiden Loggien: Vom Wohnzimmer sowie einem Schlafzimmer erreichen Sie die westlich ausgerichtete Loggia, während eine weitere Loggia auf der Südseite über das Wohnzimmer betreten wird. Beide Außenbereiche eröffnen herrliche Ausblicke und laden zum Entspannen in der Abendsonne ein. Die Immobilie wurde 1980 errichtet, der Dachausbau erfolgte 1984. Sie verfügt über hochwertig gearbeitete Mahagoni-Holzfenster und eine stilvolle Holzeingangstür. Die zweifach isolierverglasten Fenster sorgen gemeinsam mit den Sonnenschutz-Elementen für ein angenehmes Wohn- und Arbeitsklima. Die anthrazitfarbenen Tonziegel verleihen dem Haus einen zeitlosen Charakter, während die weiß verputzte Fassade klassisch und gepflegt wirkt. Ergänzt wird dies durch solide Bauweise mit einer Stahlbetondecke im Keller und einer Holzbalkendecke im Erdgeschoss.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage mit angrenzendem Geräteschuppen, die sowohl für Fahrzeuge als auch für Werkzeug und Gartengeräte reichlich Platz bietet.

Diese Immobilie vereint Wohn- & Gewerbefläche mit großem Potenzial und vielseitiger Nutzung.

Número da propriedade: 25346074 - 27313 Dörverden

## Detalhes do equipamento

- Mahagoni-Holzfenster, zweifach isolierverglast, mit Sonnenschutz
- Holzeingangstür im passenden Mahagoni-Stil
- Anthrazitfarbene Tonziegel auf dem Dach
- Weiß verputzte Außenfassade
- Hochwertige Hartholz-Geschosstreppe
- Stahlbetontreppe ins Kellergeschoss
- Gaszentralheizung aus 2023
- Offene Küche im Dachgeschoss
- Zwei Loggien (West- und Südseite)
- Galerie im ausgebauten Spitzboden (über Wendeltreppe erreichbar)
- Doppelgarage mit integriertem Geräteschuppen
- Großzügig gepflasterte Auffahrt mit acht Stellplätzen

Número da propriedade: 25346074 - 27313 Dörverden

## Tudo sobre a localização

Dörverden liegt im niedersächsischen Landkreis Verden, eingebettet zwischen den Städten Verden und Nienburg an der Aller, und besticht durch seine idyllische, ländliche Umgebung bei gleichzeitig sehr guter Anbindung an größere Zentren. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus ruhigem Wohnen, naturnahen Freiräumen und einer funktionierenden Infrastruktur aus.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die B215 und B214 erreicht man Verden, Nienburg und die Autobahnen A27 sowie A7 schnell und bequem. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, ein Bahnhof und Busverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit umliegender Städte.

Dörverden selbst bietet eine gut ausgebauten Grundversorgung: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen sind im Ort vorhanden. Zahlreiche Vereine, Kulturangebote und Sporteinrichtungen sorgen für ein lebendiges Miteinander und eine hohe Lebensqualität.

Die Umgebung lädt zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein: Wander- und Radwege entlang der Aller, Naturparks und Naherholungsgebiete bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre eines gewachsenen Ortsbildes mit historischer Struktur und charmanten Wohnlagen.

Durch diese Kombination aus naturnaher Lage, guter Infrastruktur und schneller Anbindung an städtische Zentren zählt Dörverden zu den besonders attraktiven Wohn- und Gewerbestandorten in der Region.

Número da propriedade: 25346074 - 27313 Dörverden

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 182.09 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25346074 - 27313 Dörverden

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Thomas Maruhn

---

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)

Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0

E-Mail: verden@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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