

**Verden (Aller)**

# Wohnen im beliebten Burgberg-Viertel? Verwirklichen Sie sich Ihren Wohntraum!

***Número da propriedade: 26346018***



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

**PREÇO DE COMPRA: 250.000 EUR • ÁREA: ca. 125 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 630 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26346018 - 27283 Verden (Aller)**

- 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: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## Numa vista geral

Número da propriedade	26346018	Preço de compra	250.000 EUR
Área	ca. 125 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 60 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, Varanda
Ano de construção	1961		

Número da propriedade: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	209.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	08.09.2031	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1961

Número da propriedade: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## O imóvel



Número da propriedade: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## O imóvel



Número da propriedade: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## O imóvel



Número da propriedade: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## O imóvel



Número da propriedade: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## O imóvel



Número da propriedade: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## O imóvel



Número da propriedade: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## O imóvel



Número da propriedade: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## O imóvel



Número da propriedade: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## O imóvel



Número da propriedade: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## O imóvel



Número da propriedade: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## O imóvel



Número da propriedade: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## O imóvel



Número da propriedade: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## O imóvel



Número da propriedade: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

## O imóvel



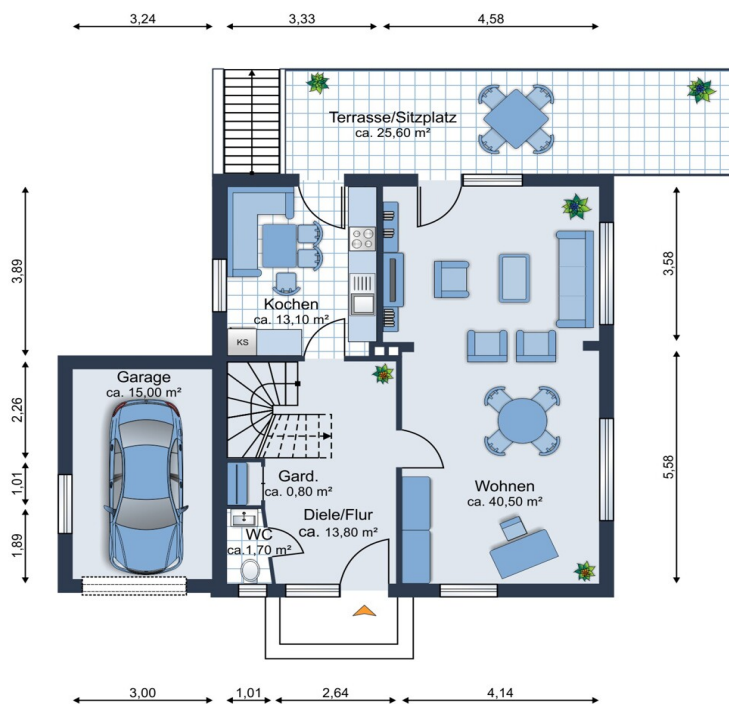
**Número da propriedade: 26346018 - 27283 Verden (Aller)**

## O imóvel

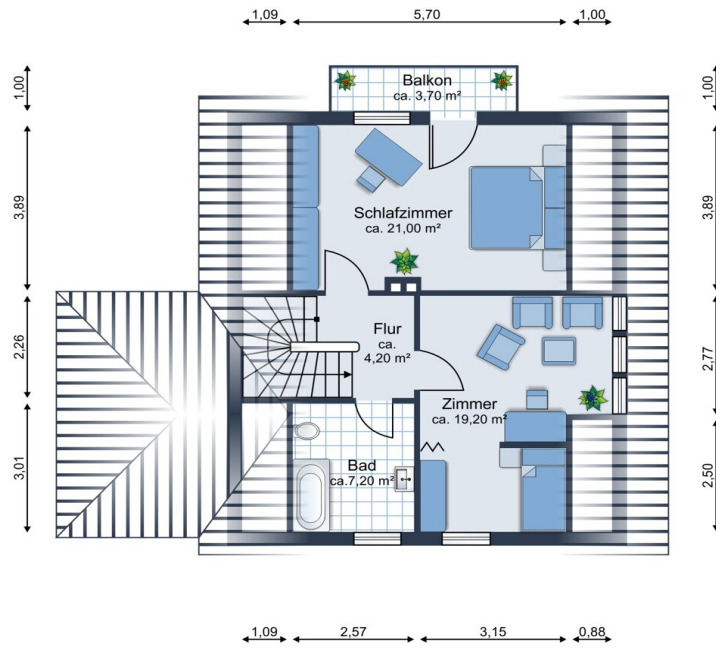


Número da propriedade: 26346018 - 27283 Verden (Aller)

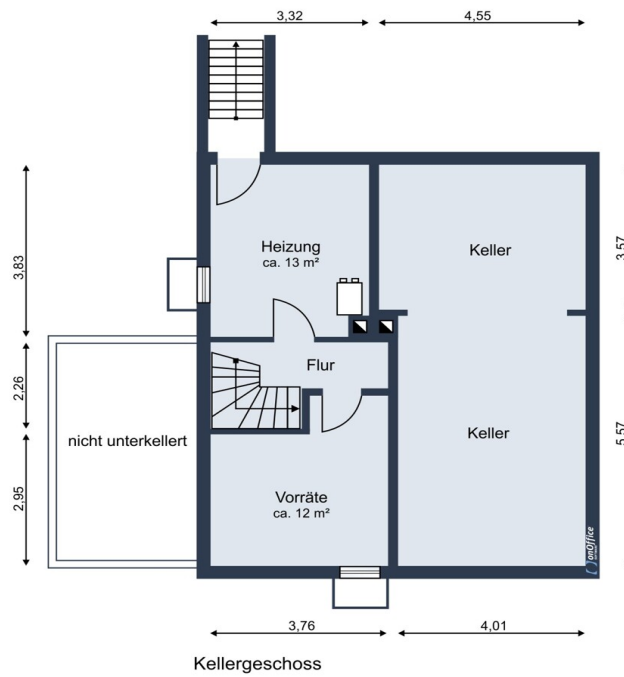
## Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Dachgeschoss



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: 26346018 - 27283 Verden (Aller)**

## Uma primeira impressão

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1961 bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein Zuhause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Auf ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von etwa 630 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein enormes Potenzial für individuelles Wohnen.

Schon beim Betreten des Hauses spüren Sie die solide Bauweise und die klare Raumstruktur. Insgesamt stehen Ihnen drei Zimmer zur Verfügung, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal für Paare, kleine Familien oder auch für das Arbeiten im Homeoffice eignen.

Die Wohnräume überzeugen durch ihre angenehme Größe und bieten viel Raum für kreative Gestaltungsideen.

Außerdem gibt es einen Balkon, der Ihnen einen privaten Rückzugsort im Freien bietet – perfekt für entspannte Stunden nach einem langen Tag. Der weitläufige Garten eröffnet darüber hinaus zahlreiche Möglichkeiten: ob liebevoll angelegtes Grün, Spielbereich für Kinder oder gemütliche Sitzecken – hier können Sie Ihre persönlichen Vorstellungen verwirklichen.

Das Haus ist unterkellert und bietet Ihnen wertvollen zusätzlichen Platz – sei es für Stauraum, Hobbys oder praktische Nutzflächen. Eine Garage sorgt zudem für komfortables und geschütztes Parken direkt am Haus.

Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung.

Das Objekt befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand – und genau

darin liegt Ihre Chance: Gestalten Sie Ihr zukünftiges Zuhause ganz nach Ihrem Geschmack und heben Sie den vorhandenen Charme auf ein neues Niveau.

Die Immobilie befindet sich auf einem Erbbaurechtsgrundstück. Diese Besonderheit eröffnet Ihnen attraktive Möglichkeiten, insbesondere im Hinblick auf den Einstieg in den Immobilienbesitz.

In einem gewachsenen und absolut begehrten Umfeld gelegen, bietet dieses Haus die perfekte Grundlage für ein langfristiges Zuhause mit Perspektive.

Fazit: Ein Haus mit Charakter und Charme, viel Platz und großem Entwicklungspotenzial – ideal für alle, die nicht einfach nur kaufen, sondern gestalten möchten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten, die in diesem Zuhause stecken!

**Número da propriedade: 26346018 - 27283 Verden (Aller)**

## Detalhes do equipamento

- Baujahr 1961
- Wohnfläche ca. 125 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 630 m<sup>2</sup>
- unterkellert
- Erbbaurecht
- Garage
- Balkon
- Gasheizung

**Número da propriedade: 26346018 - 27283 Verden (Aller)**

## Tudo sobre a localização

Dieses entzückende Einfamilienhaus befindet sich in erstklassiger Wohnlage von Verden – im renommierten Burgbergviertel.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre besondere Ruhe, ein gepflegtes Wohnumfeld sowie eine harmonische Einbettung in die umliegende Natur aus und erfüllt höchste Ansprüche an Lebensqualität und Privatsphäre.

Die direkte Nähe zur Aller eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur stilvollen Freizeitgestaltung: Ob entspannte Spaziergänge in idyllischer Landschaft oder anspruchsvolle Radtouren – hier verbinden sich Naturerlebnis und Erholung auf höchstem Niveau. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur und optimalen Verkehrsanbindungen. Die Städte Bremen, Hamburg und Hannover sind über die nahegelegenen Autobahnen komfortabel und zügig erreichbar.

Verden selbst präsentiert sich mit einem unverwechselbaren Charme: Historische Architektur trifft auf ein anspruchsvolles Kulturangebot und verleiht der Stadt eine lebendige, zugleich elegante Atmosphäre.

Die Kombination aus ruhiger, naturnaher Lage und urbaner Erreichbarkeit macht diese Adresse besonders attraktiv für anspruchsvolle Käufer. Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe unterstreichen zudem die hohe Familienfreundlichkeit dieses exklusiven Wohnumfelds.

**Número da propriedade: 26346018 - 27283 Verden (Aller)**

## Outras informações

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 vorbehaltenlich 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.

**Número da propriedade: 26346018 - 27283 Verden (Aller)**

## 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](mailto: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)