

Verden (Aller)

# Historische Villa mit exklusivem Ambiente und großzügigem Garten im beliebten Burgbergviertel!

Número da propriedade: 26346023



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

PREÇO DE COMPRA: 795.000 EUR • ÁREA: ca. 202 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 910 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26346023 - 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: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

## Numa vista geral

Número da propriedade	26346023	Preço de compra	795.000 EUR
Área	ca. 202 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quadril	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	10	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 79 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida
Ano de construção	1952		

Número da propriedade: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	231.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	04.06.2036	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1952

Número da propriedade: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

## O imóvel



Número da propriedade: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

## O imóvel



Número da propriedade: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

## O imóvel



Número da propriedade: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

## O imóvel



Número da propriedade: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

## O imóvel



Número da propriedade: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

## O imóvel



Número da propriedade: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

## O imóvel



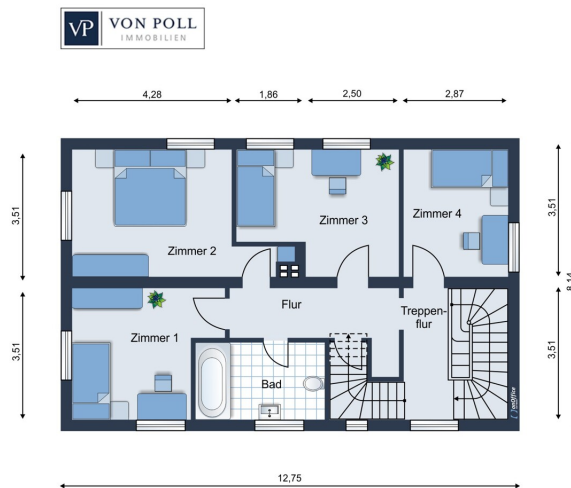
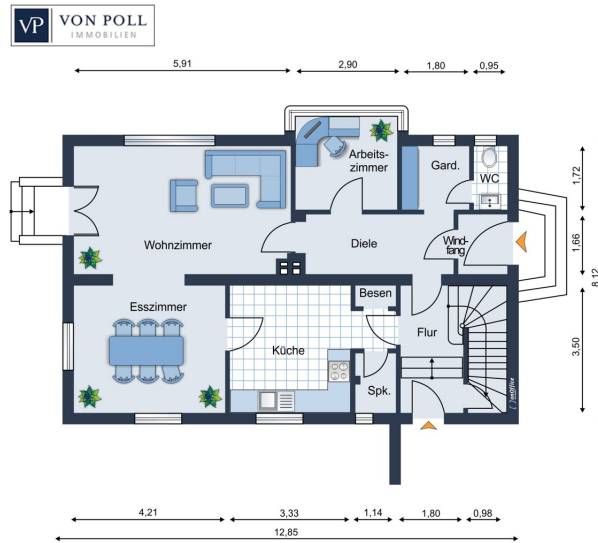
Número da propriedade: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

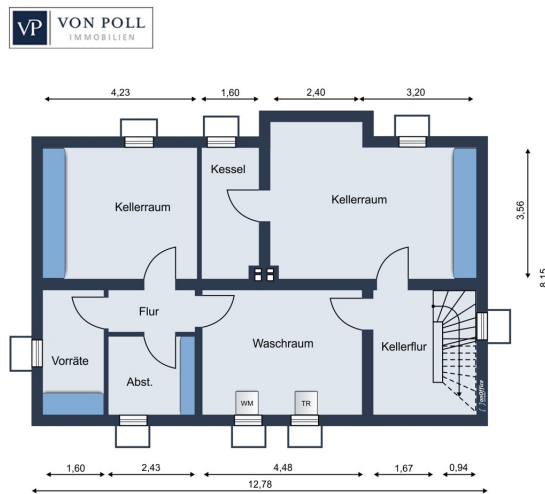
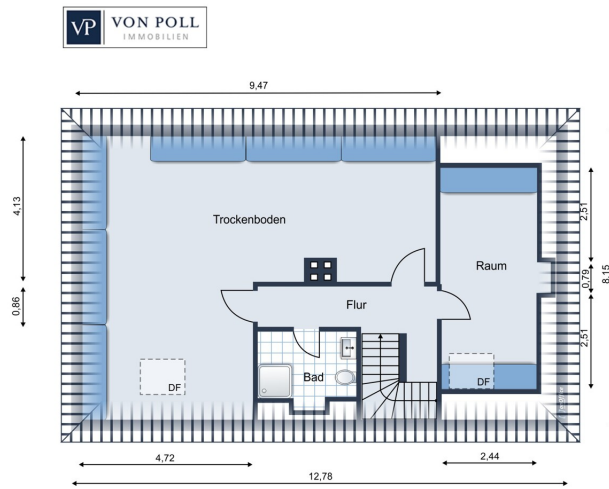
## O imóvel



Número da propriedade: 26346023 - 27283 Verden (Aller)

## 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: 26346023 - 27283 Verden (Aller)**

## Uma primeira impressão

Diese außergewöhnliche Villa aus dem Jahr 1952 vereint auf eindrucksvolle Weise historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort und erfüllt höchste Ansprüche an stilvolles Wohnen.

Auf einer Wohnfläche von ca. 202 m<sup>2</sup> präsentiert sich ein durchdachtes Raumkonzept, das klassische Architektur und moderne Funktionalität harmonisch miteinander verbindet.

Das Anwesen befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 910 m<sup>2</sup> und überzeugt mit einem liebevoll angelegten, familienfreundlichen Garten sowie einer Architektur von zeitloser Schönheit.

Die charakteristischen Sprossenfenster mit traditionellen Fensterläden verleihen der Fassade ihren unverwechselbaren Ausdruck und unterstreichen den besonderen Charakter dieser denkmalgeschützten Immobilie.

Im Inneren erwarten Sie insgesamt zehn geschmackvoll gestaltete Räume. Fünf großzügige Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – als private Rückzugsorte, Gästezimmer oder Homeoffice-Bereiche. Zwei voll ausgestattete Badezimmer sorgen für hohen Wohnkomfort.

Diverse Einbauschränke, hochwertige Materialien und ein stimmiges Einrichtungskonzept schaffen ein Wohnambiente, das Ästhetik und Funktionalität auf elegante Weise vereint. Große Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Eine der Terrassen verfügt über eine hochwertige Glasüberdachung. Sie erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu entspannten Stunden zu jeder Jahreszeit ein. Zwei elektrisch betriebene Markisen bieten zusätzlichen Komfort sowie zuverlässigen Sonnen- und Wetterschutz.

Auch hinsichtlich Sicherheit lässt die Immobilie keine Wünsche offen: Eine moderne Alarmanlage und ein diskretes Videoüberwachungssystem gewährleisten ein hohes Maß an Privatsphäre und Schutz.

Beheizt wird das Anwesen über eine zentrale Heizungsanlage, die ganzjährig für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung und sorgfältig bewahrten Stilelementen verleiht dieser Villa eine besondere Wohnatmosphäre.

**Mit dem Erwerb dieser denkmalgeschützten Immobilie sichern Sie sich nicht nur ein exklusives Zuhause, sondern zugleich ein architektonisches Zeugnis mit Geschichte und Charakter. Diese Villa vereint repräsentatives Wohnen, großzügige Raumverhältnisse und hohe Lebensqualität auf einzigartige Weise.**

**Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Anwesen im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines individuellen Termins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.**

**Número da propriedade: 26346023 - 27283 Verden (Aller)**

## **Detalhes do equipamento**

- Wohnfläche: 202 m<sup>2</sup>
- Grundstück: 910 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1952
- Villa
- Denkmalschutz für die Außenfassade
- Sprossenfenster mit Fensterläden
- Plissees
- 2 EBK
- 2 elektrische Markisen
- Glasüberdachung auf der Terrasse
- Videoüberwachung mit Alarmanlage
- div. Einbauschränke

**Número da propriedade: 26346023 - 27283 Verden (Aller)**

## **Tudo sobre a localização**

Dieses außergewöhnliche Anwesen befindet sich in absolut privilegierter Wohnlage von Verden – im exklusiven Burgbergviertel, einer der renommiertesten Adressen der Stadt.

Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von repräsentativen Wohnhäusern, gewachsener Nachbarschaft sowie einer außergewöhnlich ruhigen und niveaувollen Atmosphäre.

Eingebettet in eine grüne Umgebung vereint diese Lage auf ideale Weise Privatsphäre, naturnahe Erholung und gehobene Wohnqualität.

Die Nähe zur Aller verleiht dem Standort einen besonderen Freizeit- und Erholungswert. Malerische Spazierwege, exklusive Jogging- und Fahrradrouten sowie die reizvolle Flusslandschaft schaffen ein Lebensumfeld, das Ruhe, Eleganz und Naturverbundenheit harmonisch miteinander verbindet.

Trotz der angenehm zurückgezogenen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur und erstklassigen Verkehrsanbindungen. Die Metropolregionen Bremen, Hamburg und Hannover sind über die nahegelegenen Autobahnen komfortabel und zeitsparend erreichbar und machen die Immobilie auch für anspruchsvolle Berufspendler äußerst attraktiv.

Verden selbst begeistert mit seinem unverwechselbaren Charakter: Historische Architektur, stilvolle Gastronomie, ein anspruchsvolles Kulturangebot sowie eine lebendige Innenstadt verleihen der Stadt eine besondere Exklusivität und hohe Lebensqualität.

Die Kombination aus prestigeträchtiger Wohnlage, naturnahem Umfeld und urbaner Anbindung macht dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit für Käufer mit höchsten Ansprüchen an Stil, Beständigkeit und Wohnkultur.

Kindergärten, renommierte Schulen sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Reichweite und unterstreichen die besondere Attraktivität dieses exklusiven Wohnstandorts – sowohl für Familien als auch für Menschen mit gehobenem Anspruch an ein stilvolles Zuhause.

**Número da propriedade: 26346023 - 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 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.

**Número da propriedade: 26346023 - 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)**