

Verden (Aller)

# Wohnen in Bestlage – Exklusives Einfamilienhaus im Verdener Burgbergviertel!

*Número da propriedade: 26346021*



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

**PREÇO DE COMPRA: 429.000 EUR • ÁREA: ca. 160 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6.5 • ÁREA DO TERRENO: 893 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26346021 - 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: 26346021 - 27283 Verden (Aller)

## Numa vista geral

Número da propriedade	26346021	Preço de compra	429.000 EUR
Área	ca. 160 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	6.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 50 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida
Ano de construção	1961		

Número da propriedade: 26346021 - 27283 Verden (Aller)

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	219.30 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	1961

Número da propriedade: 26346021 - 27283 Verden (Aller)

## O imóvel



Número da propriedade: 26346021 - 27283 Verden (Aller)

## O imóvel



Número da propriedade: 26346021 - 27283 Verden (Aller)

## O imóvel



Número da propriedade: 26346021 - 27283 Verden (Aller)

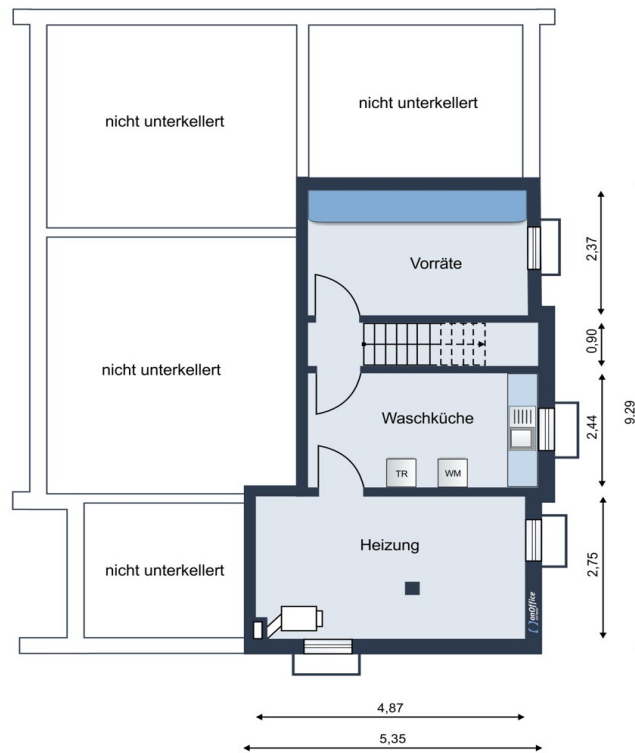
## Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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: 26346021 - 27283 Verden (Aller)**

## Uma primeira impressão

Dieses äußerst gepflegte und kontinuierlich modernisierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1961 vereint zeitlose Architektur, großzügige Wohnverhältnisse und eine hochwertige Ausstattung zu einem harmonischen Gesamtbild.

Auf rund 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem beeindruckenden Grundstück ( Erbpacht ) von ca. 893 m<sup>2</sup> eröffnet sich ein Wohnambiente, das Komfort, Funktionalität und Lebensqualität auf ideale Weise miteinander verbindet.

Bereits beim Betreten der Immobilie wird der einladende und zugleich stilvolle Charakter des Hauses spürbar. Die durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 6 Zimmern bietet vielfältige Möglichkeiten für modernes Familienleben, repräsentatives Wohnen oder die komfortable Verbindung von Arbeiten und Leben unter einem Dach.

Drei großzügig geschnittene Schlafzimmer schaffen angenehme Rückzugsorte mit hoher Wohnqualität. Zusätzliche Räume eignen sich hervorragend als elegantes Homeoffice, Gästezimmer oder individueller Hobby- und Fitnessbereich. Große Fensterflächen sorgen in vielen Bereichen für ein freundliches, lichtdurchflutetes Wohngefühl und unterstreichen die angenehme Atmosphäre des Hauses.

Besonderen Wohnkomfort bieten die beiden geschmackvoll modernisierten Badezimmer mit Fußbodenheizung, die dem Alltag eine exklusive Wellnessnote verleihen und höchsten Ansprüchen an Komfort gerecht werden.

Auch technisch überzeugt die Immobilie durch zahlreiche zeitgemäße Modernisierungen. Die 2018 erneuerte Zentralheizung bildet gemeinsam mit den dreifach verglasten Fenstern die Grundlage für energieeffizientes und angenehmes Wohnen. Maßgefertigte Plissees, teilweise elektrische Rollläden sowie hochwertige Einbauschränke mit durchdachten Stauraumlösungen ergänzen die gehobene Ausstattung auf stilvolle Weise.

Der liebevoll angelegte Außenbereich bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das weitläufige Grundstück lädt zu entspannten Stunden im Grünen, geselligen Sommerabenden oder kreativer Gartengestaltung ein. Zwei Gartenhäuser schaffen zusätzliche Flächen für Freizeit, Werkstatt oder stilvollen Stauraum. Eine großzügige Markise sorgt auf der Terrasse für angenehmen Schatten und macht den Außenbereich zu einer natürlichen Erweiterung des Wohnraums.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch praktische Nutzflächen im Teilkeller sowie eine großzügige Doppelgarage mit ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und

**weitere Ausstattung.**

**Ein besonderes Highlight ist der bereits vorhandene Glasfaseranschluss, der ideale Voraussetzungen für modernes Arbeiten im Homeoffice, Streaming und digitale Anwendungen auf höchstem Niveau schafft.**

**Die Immobilie befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück und bietet damit eine interessante Möglichkeit, großzügiges Wohnen mit attraktiven finanziellen Rahmenbedingungen zu verbinden.**

**Dieses stilvolle Einfamilienhaus überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus großzügigem Raumangebot, gepflegter Substanz und hochwertiger Ausstattung. Eine Immobilie mit besonderem Wohncharakter für Menschen, die Wert auf Komfort, Qualität und ein harmonisches Wohnumfeld legen.**

**Número da propriedade: 26346021 - 27283 Verden (Aller)**

## **Detalhes do equipamento**

- Wohnfläche ca. 160 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 893 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1961
- Erbpacht
- Teilkeller
- teilweise elektrische Rollläden
- Fenster dreifach- Verglasung
- Bäder mit Fußbodenheizung
- Heizung von 2018
- Glasfaser
- div. Einbauschränke
- Doppelgarage
- Markise, 2 Gartenhäuser
- teilweise Plissees maßangefertigt

**Número da propriedade: 26346021 - 27283 Verden (Aller)**

## **Tudo sobre a localização**

In einer der exklusivsten und gefragtesten Wohnlagen Verdens, dem renommierten Burgbergviertel, erwartet Sie ein Wohnumfeld, das höchste Ansprüche an Lebensqualität, Privatsphäre und Wohnkultur erfüllt. Diese Lage zählt seit Jahren zu den begehrtesten Adressen der Stadt und steht für werthaltiges Wohnen in einem repräsentativen Umfeld.

Großzügige Grundstücke, eine gepflegte und gewachsene Nachbarschaft prägen das Erscheinungsbild dieses besonderen Quartiers. Die harmonische Verbindung aus Ruhe, Natur und gehobenem Wohnambiente schafft eine Atmosphäre, die heute nur noch selten zu finden ist. Hier genießen Sie ein Höchstmaß an Privatsphäre und ein Wohngefühl, das von Gelassenheit und Exklusivität geprägt ist.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zur Aller. Die reizvolle Flusslandschaft bietet ideale Voraussetzungen für ausgedehnte Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden in der Natur. Die umliegenden Grünflächen und Naherholungsgebiete verleihen dieser Lage einen außergewöhnlichen Freizeit- und Erholungswert.

Trotz der ruhigen und naturnahen Umgebung profitieren Sie von einer hervorragenden infrastrukturellen Anbindung. Die Städte Bremen, Hamburg und Hannover sind sowohl mit dem Pkw als auch über die Bahnverbindungen komfortabel erreichbar. Damit eignet sich dieser Standort auch ideal für Berufspendler.

Die Reiterstadt Verden überzeugt darüber hinaus mit einer hohen Lebensqualität und einem attraktiven Angebot an Kultur, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten. Historisches Flair trifft hier auf moderne Infrastruktur und schafft ein lebendiges Umfeld mit besonderem Charme.

Familien profitieren von der Nähe zu renommierten Schulen, Kindergärten sowie zahlreichen Freizeit- und Sporteinrichtungen. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Distanz und unterstreichen die besondere Wohnqualität dieser Lage.

**Número da propriedade: 26346021 - 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: 26346021 - 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)**