

Verden (Aller)

Reihenhaus mit Fußbodenheizung, baulichen Erweiterungsmöglichkeiten und uneinsehbarem Garten!

Número da propriedade: 26346034



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 325.000 EUR • ÁREA: ca. 136 m² • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 350 m²

Número da propriedade: 26346034 - 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: 26346034 - 27283 Verden (Aller)

Numa vista geral

Número da propriedade	26346034
Área	ca. 136 m ²
Quartos	4
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1977

Preço de compra	325.000 EUR
Natureza	Casa em banda
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 38 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira

Número da propriedade: 26346034 - 27283 Verden (Aller)

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	09.02.2036
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	146.70 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1977

Número da propriedade: 26346034 - 27283 Verden (Aller)

O imóvel



Número da propriedade: 26346034 - 27283 Verden (Aller)

O imóvel



Número da propriedade: 26346034 - 27283 Verden (Aller)

O imóvel





VP VON POLL
IMMOBILIEN

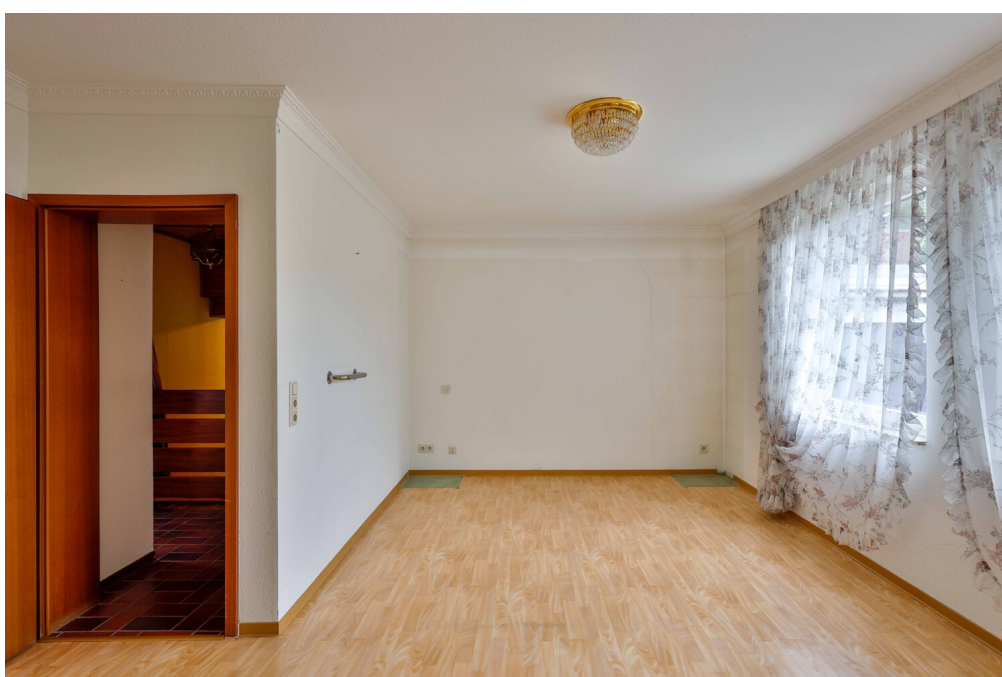
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 26346034 - 27283 Verden (Aller)

O imóvel



Número da propriedade: 26346034 - 27283 Verden (Aller)

O imóvel



Número da propriedade: 26346034 - 27283 Verden (Aller)

O imóvel



VP 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



Número da propriedade: 26346034 - 27283 Verden (Aller)

O imóvel



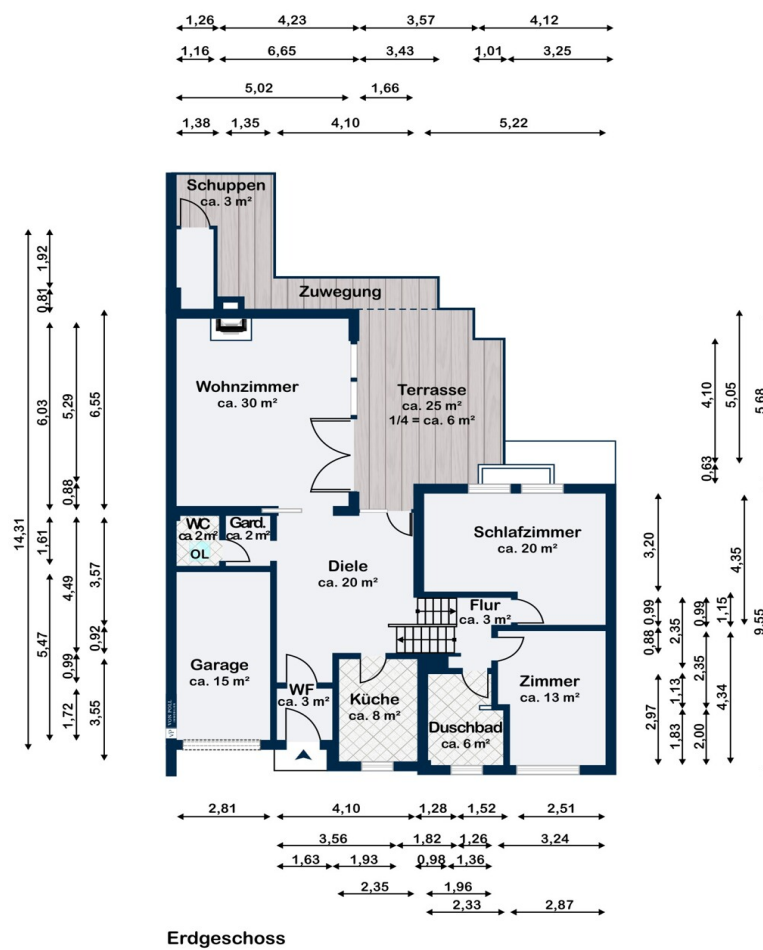
Número da propriedade: 26346034 - 27283 Verden (Aller)

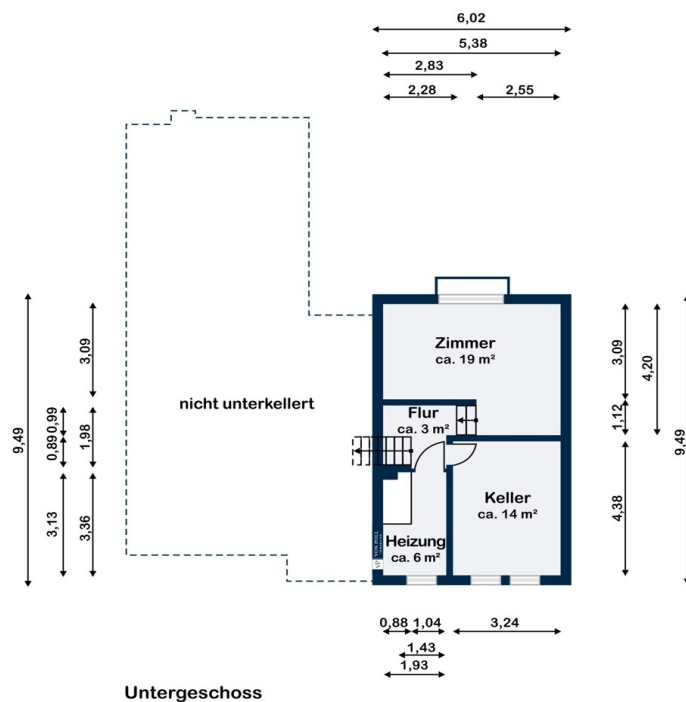
O imóvel



Número da propriedade: 26346034 - 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: 26346034 - 27283 Verden (Aller)

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenhaus mit einer Wohnfläche von etwa 136 m² auf einem Grundstück von ca. 350 m² in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend. Das Objekt bietet eine ideale Kombination aus komfortabler Wohnfläche, zeitgemäßer Ausstattung und praktischer Raumaufteilung – eine attraktive Möglichkeit für Paare, kleine Familien oder alle, die ein Haus mit überschaubarem Pflegeaufwand suchen.

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen und verfügt über insgesamt 4 Zimmer. Der großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Erdgeschosses. Große Fenster sorgen den ganzen Tag für eine angenehme Lichtatmosphäre. Direkt angrenzend befindet sich die Küche. Über den Zugang zur Terrasse lässt sich der private Gartenhof nutzen.

Im Erdgeschoss befindet sich das Gäste-WC.

Der praktische Teilkeller bietet zusätzlichen Stauraum sowie Platz für Hauswirtschaft oder Hobbys. Ein separates Gartenhaus (Geräteschuppen) steht bereit, um Gartengeräte witterungsgeschützt unterzubringen.

Im Obergeschoss (dritte Ebene) erwarten Sie zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten erlauben – ob als Schlafraum, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das zeitlos gestaltete Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Fenster ausgestattet.

Die moderne Zentralheizung in Kombination mit einer Fußbodenheizung sorgt für behagliche Temperaturen im gesamten Haus.

Rollläden unterstützen den Sonnenschutz und erhöhen den Wohnkomfort. Die ansprechende Raumaufteilung und die moderne Bauweise ermöglichen eine unkomplizierte Möblierung und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsideen.

Die Immobilie liegt in einer verkehrsberuhigten Straße, mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote. Kindergärten, Spielplätze sowie Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Alltag besonders angenehm gestaltet.

Die Kombination aus Wohnkomfort, zweckmäßiger Ausstattung und dem überschaubaren Grundstück machen dieses Reihenhaus zu einer überzeugenden Wohnlösung.

**Gerne präsentieren wir Ihnen das Objekt in einem persönlichen Termin vor Ort.
Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen
dieses Hauses überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

Número da propriedade: 26346034 - 27283 Verden (Aller)

Detalhes do equipamento

- ca. 136 m² Wohnfläche (eine aktuelle Wohnflächenberechnung liegt vor)
- ca. 350 m² Grundstücksfläche
- ca. 38 m² Nutzfläche
- ausbaufähig
- 4 Zimmer
- Garage
- Fußbodenheizung
- Teilkeller
- Gäste WC
- Röllläden
- Geräteschuppen

Número da propriedade: 26346034 - 27283 Verden (Aller)

Tudo sobre a localização

Besonders hervorzuheben ist das umfangreiche Bildungsangebot, das von mehreren Kindertagesstätten in nur fünf bis sieben Minuten Fußweg bis zu Grund- und weiterführenden Schulen innerhalb von etwa 15 Minuten zu erreichen ist. Diese Nähe garantiert kurze Wege für die Kinder und unterstützt eine harmonische Tagesgestaltung.

Die medizinische Versorgung ist mit verschiedenen Fachärzten, Zahnärzten und der Aller-Weser-Klinik in weniger als einer halben Stunde bequem zu Fuß erreichbar. Zudem sorgt die nahegelegene Bushaltestelle in 200 Metern Entfernung für eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und dennoch hervorragend vernetzte Wohnlage legen, präsentiert sich Verden (Aller) als ein Ort, an dem sich Lebensqualität und Gemeinschaftsgefühl auf harmonische Weise verbinden – ein idealer Lebensmittelpunkt für Ihre Familie.

Número da propriedade: 26346034 - 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: 26346034 - 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

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

www.von-poll.com