Verden (Aller)

Charming two-family house with a large plot of land and the possibility of keeping horses!

Property ID: 25346052



PURCHASE PRICE: 690.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 226 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 16762 m²

Property ID: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

At a glance

Property ID	25346052
Living Space	ca. 226 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1965
Type of parking	1 x Car port, 10 x Outdoor parking space

Purchase Price	690.000 EUR
House	Service area [motorway]
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	17.02.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	133.9 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

The property





Property ID: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

The property





Property ID: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

The property





Property ID: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

The property





Property ID: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

The property





Property ID: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

The property





Property ID: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

The property





Property ID: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

The property





Property ID: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

The property





Property ID: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

The property





Property ID: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

The property





Property ID: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

The property





Property ID: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

The property





Property ID: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

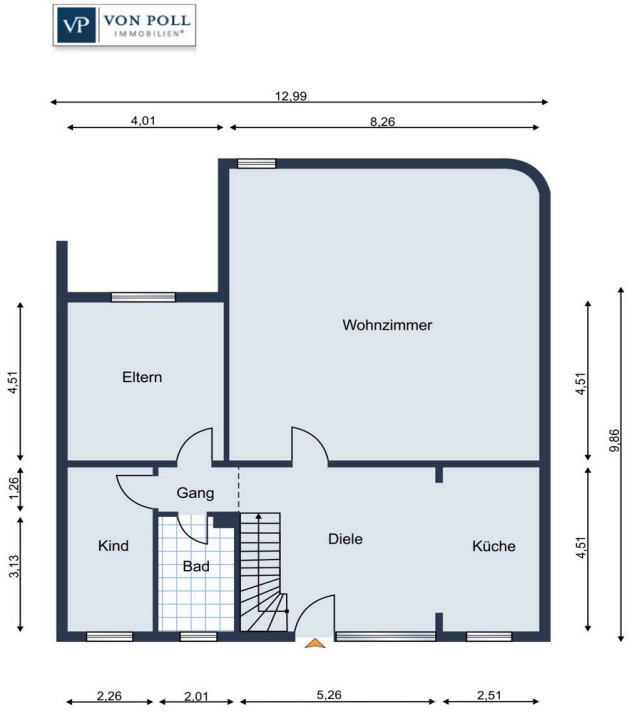
The property



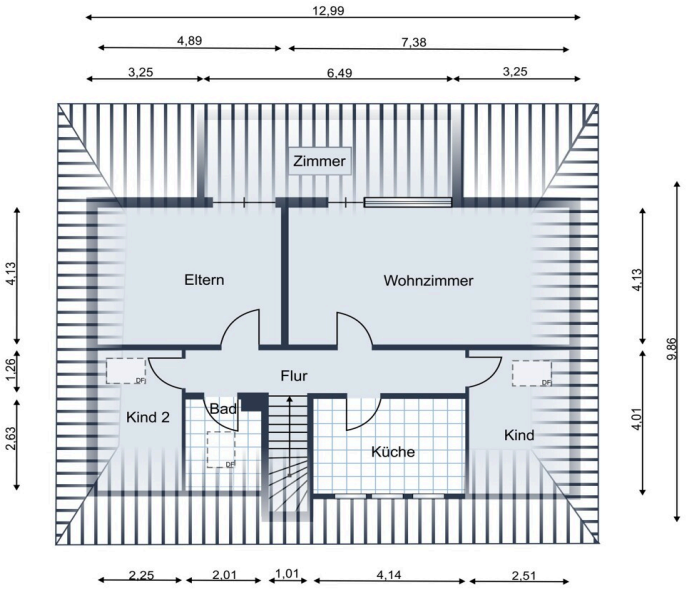


Property ID: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

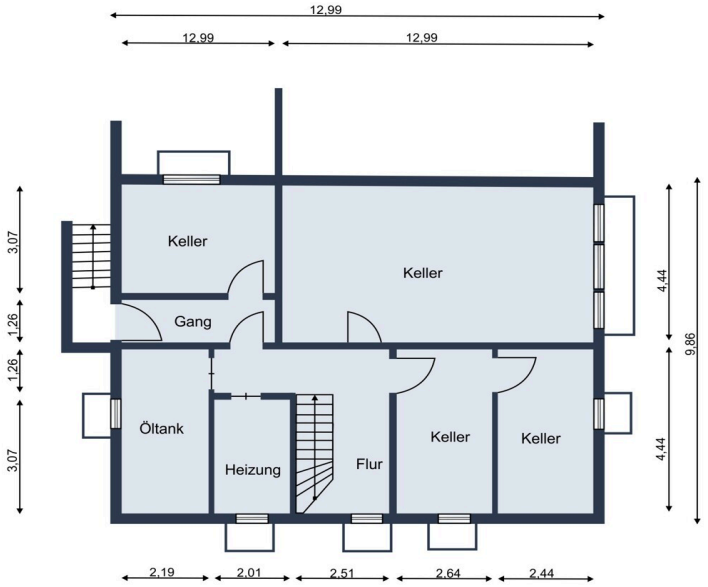
Floor plans



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

A first impression

This spacious two-family house, built in 1965, combines diverse usage options with a well-designed floor plan and an attractive plot of land. The living space of approximately 226 square meters is spread across six rooms. This makes the house suitable as a multi-generational home, for rental purposes, or for combining living and working. Both floors are designed as independent living units, each with a full bathroom, kitchen, and living and sleeping areas. On the ground floor, you'll find a generous living room with a fireplace, creating a cozy atmosphere. Adjacent to this is the open-plan kitchen with a dining area, which was completely renovated in 2019. A special feature is the historic Viennese tiled stove, which further enhances the charm of this property. The ground floor also includes a bedroom, a guest WC with shower, and a large bathroom. Upstairs, there are three further bedrooms. One of these is particularly spacious and can be used flexibly as a living room or bedroom. The kitchen on this floor was renovated in 2024. A bathroom is also available. The two floors are connected by an elegant mahogany staircase. The ground floor floors were extensively replaced in 2019 with high-quality bio-vinyl flooring with cork insulation, creating a comfortable living environment. The upper floor was renovated in 2024. Double-glazed, solar control windows contribute to a balanced indoor climate. The house has a full basement, an oil heating system from 1985 with a 6,000-liter tank, and is fully drained. A private well with two shafts and a pump is also available. The insulated roof and attic offer additional storage space and potential for expansion. A wheelchair-accessible entrance completes the solid features. A total of four plots of land with a combined area of approximately 16,762 square meters are for sale. The main plot, measuring 804 square meters, contains the house. Another plot, measuring 2,943 square meters, is designated partly as building land and partly as green space. In addition, there are two large grassland areas of approximately 4,015 and 9,000 square meters, currently used for keeping horses. The property offers ideal conditions for horse lovers: the pastures are easily accessible from the house via a paved path. Horse stalls are located in front of the pastures. Heated water troughs were installed and the supply lines renewed in 2025. There is also a pony paddock. A further riding arena has been leased for a monthly fee of only €280. Besides the animal husbandry, the property also offers practical outbuildings, including a barn, a carport, and a large truck garage. Additional living space would even be conceivable on the area where the garage is located, as the necessary connections are already in place. These include a (high-voltage) electricity connection and a water connection. A sewer connection could easily be installed. The outbuilding is constructed of brick and clad in wood, and the intermediate floor is insulated. Several parking spaces complete the generous offering. This property combines comfortable living with rural charm, practical amenities, and a spacious plot of land. It therefore offers ideal opportunities for families as well as animal and nature lovers.

Property ID: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Details of amenities

- Baujahr 1965
- Zweifamilienhaus mit ca. 226 m² Wohnfläche
- 6 Zimmer, 2 Vollbäder, Gäste-WC mit Dusche
- Vollunterkellert
- Gedämmtes Dach, Spitzboden als Stauraum und Ausbaureserve nutzbar
- Zwei eigenständige Wohneinheiten (EG & OG)
- Böden 2019 (EG) und 2024 (OG) erneuert (Bio-Vinyl mit Korkdämmung)
- Rollstuhlgerechter Eingang
- Sonnenschutzfenster, 2-fach verglast
- Ölheizung Baujahr 1985, 6.000 Liter Tankvolumen (4 × 1.500 Liter)
- Rundum drainiertes Haus
- Eigener Brunnen mit zwei Schächten und Pumpe
- Wohnzimmer im Erdgeschoss mit Kamin
- Offene Küche im Erdgeschoss mit Essbereich (Einbauküche 2019)
- Historischer Wiener Kachelofen in der Küche
- Schlafzimmer im Erdgeschoss
- Großes Badezimmer und Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss
- Obergeschoss mit drei Schlafzimmern und großem, flexibel nutzbarem Zimmer
- Küche im Obergeschoss (Einbauküche 2024)
- Badezimmer im Obergeschoss
- Verbindung der Ebenen über Mahagoni-Holztreppe
- Grundstücksgröße insgesamt ca. 16.762 m² (vier Flurstücke)
- Hausgrundstück 804 m²
- Weiteres Grundstück 2.943 m², teils Bauland, teils Grünland
- Grünland ca. 4.015 m²
- Grünland ca. 9.000 m², ideal für Pferdehaltung
- vollständig gepflasterter Hof vom Haus zur Weide
- Pferdeboxen und Pony-Paddock
- Zusätzlich gepachteter Reitplatz (280 € jährlich)
- Scheune, Carport und LKW-Halle auf dem Grundstück
- Möglichkeit, auf dem Hallen-Areal weiteren Wohnraum zu errichten
- Mehrere Stellplätze vorhanden

Property ID: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

All about the location

Verden, eine charmante Kreisstadt an der Aller in Niedersachsen, ist bekannt für ihre historische Altstadt, die reiche Pferdetradition und eine hohe Lebensqualität. Die Stadt bietet eine gelungene Mischung aus historischer Atmosphäre und moderner Infrastruktur. Besonders hervorzuheben ist der imposante Dom zu Verden, ein beeindruckendes gotisches Bauwerk, das die Geschichte der Region widerspiegelt.

Verden (Walle) – Ländliche Idylle mit besonderem Charme

Der Ortsteil Walle, im nördlichen Teil Verdens gelegen, ist geprägt von seiner ländlichen Idylle und naturnahen Umgebung. Mit weitläufigen Feldern, kleinen Höfen und einer dörflichen Gemeinschaft strahlt Walle einen besonderen Reiz aus. Hier erleben Bewohner und Besucher die perfekte Balance zwischen Ruhe und Nähe zur Stadt.

Die Infrastruktur in Walle ist überschaubar, doch durch die kurze Distanz zur Verdener Innenstadt sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens schnell erreichbar. Ein besonderes Highlight für Naturfreunde ist die Nähe zu den Allerwiesen und den umliegenden Wander- und Radwegen, die einlädt, die reizvolle Landschaft Verdens zu erkunden.

Verden ist eine Stadt, in welcher sich Tradition und Moderne verbinden. Junge Familien und Ruhesuchende lassen sich hier gerne nieder, um die naturnahe Lebensweise zu genießen. Der Ortsteil steht für Gemeinschaft und eine enge Verbundenheit mit der Natur – ein perfekter Rückzugsort!

Verden punktet nicht nur durch seine charmante Atmosphäre, sondern auch durch seine hervorragende Verkehrsanbindung an die Metropolen der Region. Die Stadt liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A27, die eine schnelle Verbindung nach Bremen und Hannover ermöglicht. Die Fahrzeit nach Bremen beträgt etwa 30 Minuten, während Hannover in knapp einer Stunde zu erreichen ist.

Auch Hamburg ist gut erreichbar: Über die Autobahnen A27 und A1 benötigt man rund 1,5 Stunden. Zusätzlich bietet der Bahnhof Verden als Teil des Regional- und Fernverkehrsnetzes eine direkte Anbindung an wichtige Zugstrecken. Regelmäßige Regionalzüge und ICE-Verbindungen sorgen dafür, dass Bremen, Hannover und Hamburg bequem und schnell auch ohne Auto erreicht werden können.

Mit seiner charmanten Mischung aus Stadt und Land ist Verden – und insbesondere Walle – ein idealer Ort, um Wurzeln zu schlagen oder einfach nur die ruhige Seite des Lebens zu genießen.

Property ID: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 133.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thomas Maruhn

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)
Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0
E-Mail: verden@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com