Verden (Aller)

¡Encantadora casa de dos familias con gran terreno y posibilidad de tener caballos!

Número de propiedad: 25346052



PRECIO DE COMPRA: 690.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 226 m^2 • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 16762 m^2

Número de propiedad: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

De un vistazo

Número de propiedad	25346052
Superficie habitable	ca. 226 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1965
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 10 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	690.000 EUR
Casa	Área de servicio
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Características	WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	17.02.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	133.9 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1965

Número de propiedad: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La propiedad





Número de propiedad: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La propiedad





Número de propiedad: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La propiedad





Número de propiedad: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La propiedad





Número de propiedad: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La propiedad





Número de propiedad: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La propiedad





Número de propiedad: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La propiedad





Número de propiedad: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La propiedad





Número de propiedad: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La propiedad





Número de propiedad: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La propiedad





Número de propiedad: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La propiedad





Número de propiedad: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La propiedad





Número de propiedad: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La propiedad





Número de propiedad: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

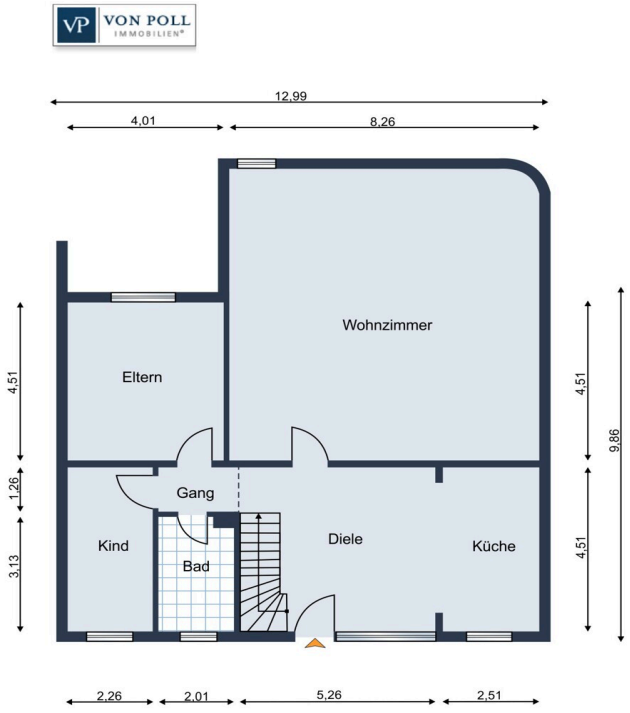
La propiedad



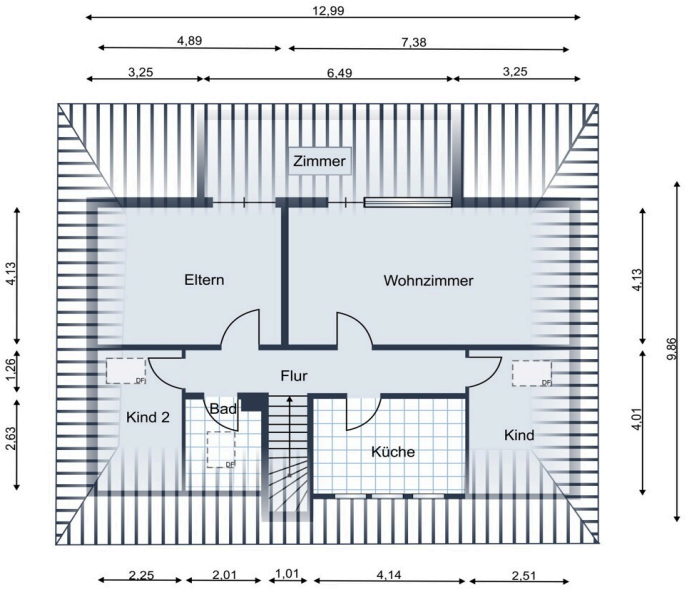


Número de propiedad: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

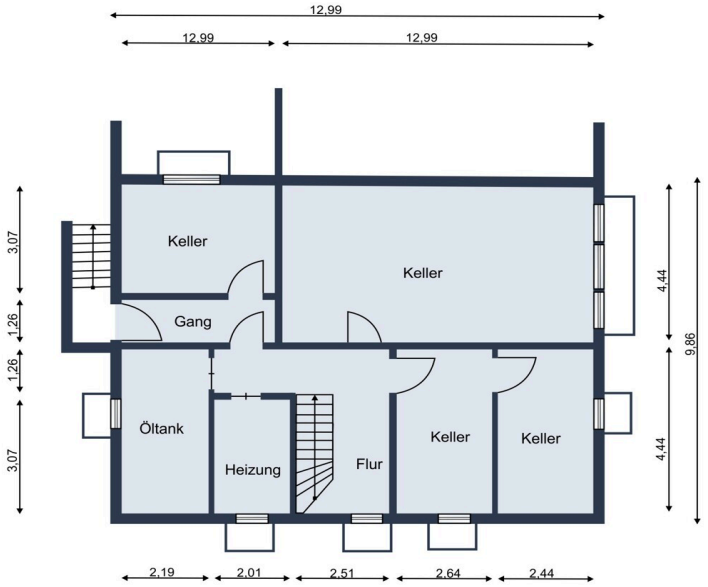
Planos de planta



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Una primera impresión

Esta espaciosa casa bifamiliar, construida en 1965, combina diversas opciones de uso con una distribución bien diseñada y un atractivo terreno. La superficie habitable de aproximadamente 226 metros cuadrados se distribuye en seis habitaciones. Esto la convierte en una vivienda ideal para varias generaciones, para alquiler o para combinar vivienda y trabajo. Ambas plantas están diseñadas como viviendas independientes, cada una con baño completo, cocina y zonas de estar y de dormir. En la planta baja, encontrará un amplio salón con chimenea, que crea un ambiente acogedor. Junto a este se encuentra la cocina abierta con comedor, completamente renovada en 2019. Una característica especial es la histórica estufa de azulejos vienesa, que realza aún más el encanto de esta propiedad. La planta baja también incluye un dormitorio, un aseo de invitados con ducha y un amplio baño. En la planta superior, hay tres dormitorios más. Uno de ellos es especialmente espacioso y puede utilizarse como salón o dormitorio. La cocina de esta planta fue renovada en 2024. También hay un baño disponible. Las dos plantas están conectadas por una elegante escalera de caoba. La planta baja se renovó en 2019 con suelos de biovinilo de alta calidad y aislamiento de corcho, creando un ambiente confortable. La planta superior se renovó en 2024. Las ventanas de doble acristalamiento con control solar contribuyen a un clima interior equilibrado. La casa cuenta con un sótano completo, un sistema de calefacción de gasóleo de 1985 con un depósito de 6.000 litros y está completamente drenada. También dispone de un pozo privado con dos pozos y bomba. El techo y el ático con aislamiento ofrecen espacio de almacenamiento adicional y potencial de ampliación. Una entrada accesible para sillas de ruedas completa la sólida distribución. Se venden cuatro parcelas con una superficie total de aproximadamente 16.762 metros cuadrados. La parcela principal, de 804 metros cuadrados, alberga la casa. Otra parcela, de 2.943 metros cuadrados, está destinada en parte a terreno edificable y en parte a zona verde. Además, cuenta con dos amplias zonas de pasto de aproximadamente 4015 y 9000 metros cuadrados, actualmente destinadas a la cría de caballos. La propiedad ofrece condiciones ideales para los amantes de los caballos: se puede acceder fácilmente a los pastos desde la casa por un sendero pavimentado. Frente a los pastos se encuentran los establos. Se instalaron bebederos con calefacción y las líneas de suministro se renovaron en 2025. También hay un prado para ponis. Se ha alquilado otro picadero por una cuota mensual de tan solo 280 €. Además de la ganadería, la propiedad también ofrece prácticas dependencias, como un granero, una cochera y un amplio garaje para camiones. Incluso se podría concebir espacio habitable adicional en la zona donde se ubica el garaje, ya que las conexiones necesarias ya están instaladas. Estas incluyen una conexión eléctrica (de alta tensión) y una conexión de agua. Se podría instalar fácilmente una conexión de alcantarillado. La dependencia es de ladrillo y está revestida de madera, y la planta intermedia está aislada. Varias plazas de aparcamiento completan la generosa oferta. Esta propiedad combina comodidad con

encanto rural, comodidades prácticas y un amplio terreno. Por lo tanto, ofrece oportunidades ideales tanto para familias como para amantes de los animales y la naturaleza.

Número de propiedad: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Thomas Maruhn

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com