Verden (Aller)

Charmante maison bifamiliale avec un grand terrain et la possibilité d'y élever des chevaux !

CODE DU BIEN: 25346052



PRIX D'ACHAT: 690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 226 m^2 • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 16762 m^2

CODE DU BIEN: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25346052
Surface habitable	ca. 226 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1965
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 10 x surface libre

Prix d'achat	690.000 EUR
Type de bien	Aire de services
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	17.02.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	133.9 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La propriété





CODE DU BIEN: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La propriété





CODE DU BIEN: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La propriété





CODE DU BIEN: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La propriété





CODE DU BIEN: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La propriété





CODE DU BIEN: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La propriété





CODE DU BIEN: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La propriété





CODE DU BIEN: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La propriété





CODE DU BIEN: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La propriété





CODE DU BIEN: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La propriété





CODE DU BIEN: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La propriété





CODE DU BIEN: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La propriété





CODE DU BIEN: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La propriété





CODE DU BIEN: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

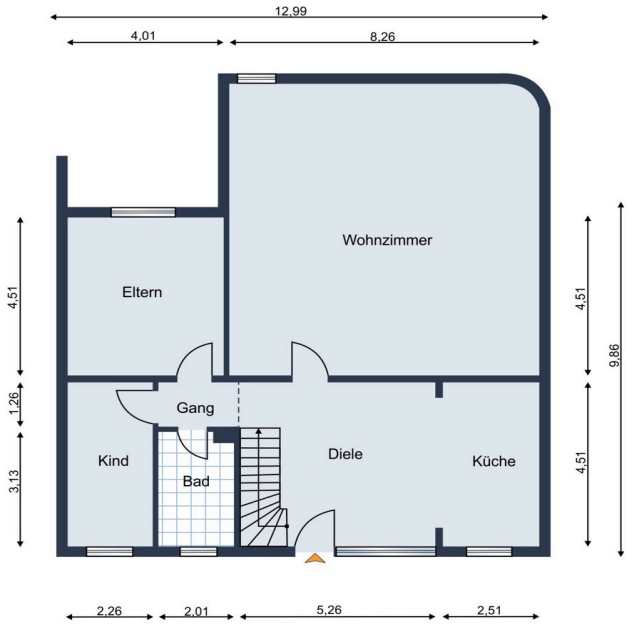
La propriété



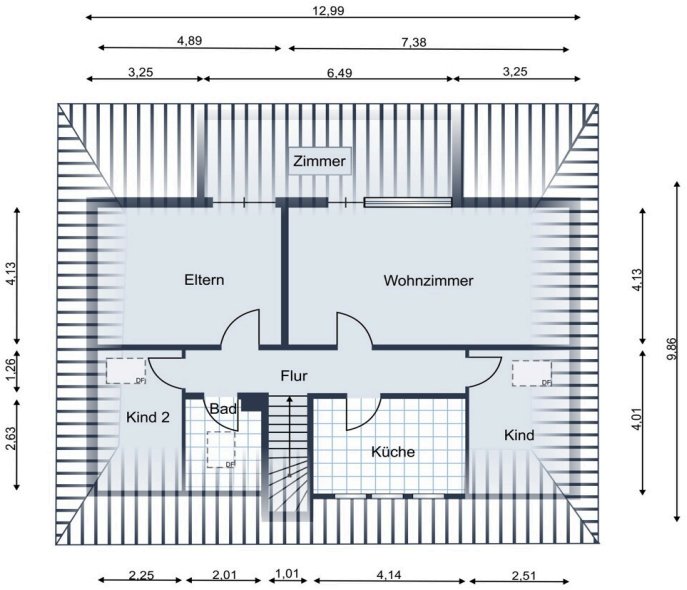


CODE DU BIEN: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

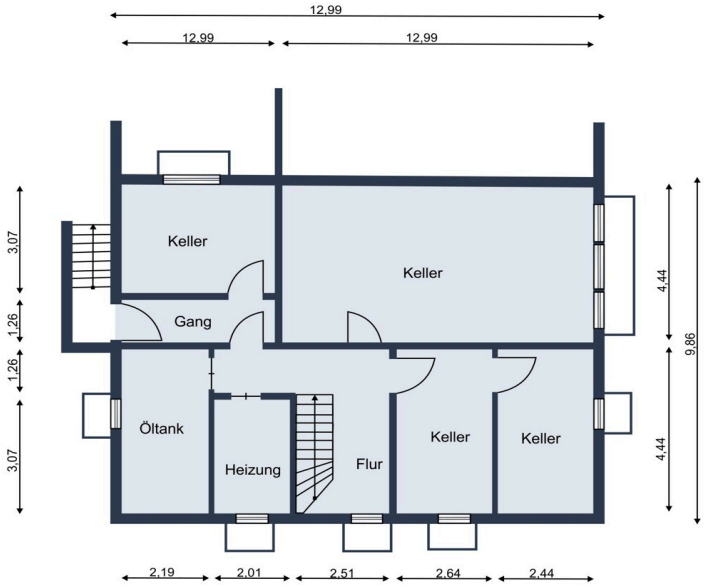
Plans d'étage



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Une première impression

Cette spacieuse maison bi-familiale, construite en 1965, offre de multiples possibilités d'aménagement grâce à un plan bien conçu et un terrain attrayant. La surface habitable d'environ 226 mètres carrés est répartie sur six pièces. Cette configuration la rend idéale pour une famille multigénérationnelle, un investissement locatif ou un espace combinant logement et activité professionnelle. Les deux étages sont conçus comme des logements indépendants, chacun avec une salle de bain complète, une cuisine et des espaces de vie et de couchage. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un vaste séjour avec cheminée, créant une ambiance chaleureuse. Attenante, la cuisine ouverte avec coin repas a été entièrement rénovée en 2019. Un poêle viennois ancien en faïence constitue un élément remarquable qui ajoute au charme de cette propriété. Le rez-de-chaussée comprend également une chambre, des toilettes invités avec douche et une grande salle de bain. À l'étage, trois autres chambres, dont une particulièrement spacieuse pouvant servir de salon ou de chambre, sont disponibles. La cuisine de cet étage a été rénovée en 2024. Une salle de bain complète cet étage. Les deux étages sont reliés par un élégant escalier en acajou. Le rez-de-chaussée a été entièrement rénové en 2019 avec un revêtement de sol en bio-vinyle de haute qualité et isolation en liège, offrant un confort optimal. L'étage a été rénové en 2024. Des fenêtres à double vitrage avec contrôle solaire contribuent à un climat intérieur équilibré. La maison dispose d'un sous-sol complet, d'une chaudière au fioul datant de 1985 avec une cuve de 6 000 litres et est entièrement drainée. Un puits privé avec deux puits et une pompe est également disponible. La toiture et les combles isolés offrent un espace de rangement supplémentaire et un potentiel d'agrandissement. Une entrée accessible aux personnes à mobilité réduite complète ces atouts. Quatre parcelles de terrain, d'une superficie totale d'environ 16 762 mètres carrés, sont à vendre. La parcelle principale, d'une superficie de 804 mètres carrés, abrite la maison. Une autre parcelle, d'une superficie de 2 943 mètres carrés, est en partie constructible et en partie réservée aux espaces verts. De plus, deux vastes prairies d'environ 4 015 et 9 000 mètres carrés, actuellement utilisées pour l'élevage de chevaux, offrent des conditions idéales aux passionnés d'équitation : les pâturages sont facilement accessibles depuis la maison par un chemin pavé. Des boxes pour chevaux sont situés en face des pâturages. Des abreuvoirs chauffants ont été installés et les canalisations d'eau ont été renouvelées en 2025. Un paddock pour poneys est également présent. Un manège est loué pour seulement 280 € par mois. Outre l'élevage, la propriété comprend des dépendances pratiques, dont une grange, un abri voiture et un grand garage pour camion. Il serait même envisageable d'aménager un espace habitable supplémentaire à l'emplacement du garage, car les raccordements nécessaires sont déjà en place : électricité (haute tension) et eau. Un raccordement au tout-à-l'égout pourrait être facilement installé. La dépendance est construite en briques et revêtue de bois, et le plancher intermédiaire est isolé. Plusieurs places de parking complètent cet ensemble généreux. Cette propriété allie confort et charme champêtre, commodités

pratiques et un vaste terrain. Elle offre ainsi des opportunités idéales pour les familles ainsi que pour les amoureux des animaux et de la nature.

CODE DU BIEN: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thomas Maruhn

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com