Verden (Aller)

Καλαίσθητη διώροφη κατοικία με μεγάλο οικόπεδο και δυνατότητα φύλαξης αλόγων!

Αριθμός ακινήτου: 25346052



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 690.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 226 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 16762 m^2

Αριθμός ακινήτου: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25346052
Επιφάνεια	ca. 226 m²
Σχήμα στέγης	Ημικεκλιμένη στέγη
Δωμάτια	6
Κατάσταση του ακινήτου	4
τουαλέτα	3
Έτος κατασκευής	1965
Χώρος στάθμευσης	1 x Στέγασμα για αυτοκίνητο, 10 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης

Τιμή αγοράς	690.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έπιπλα	WC επισκεπτών, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Λάδι
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	17.02.2035
Πηγή ενέργειας	Λάδι

Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Τελική κατανάλωση ενέργειας	133.9 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1965

Αριθμός ακινήτου: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

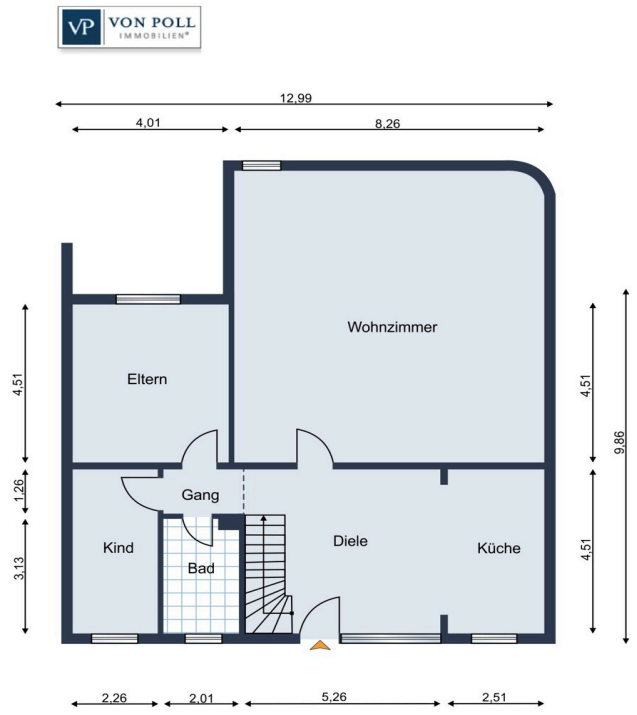
Το ακίνητο



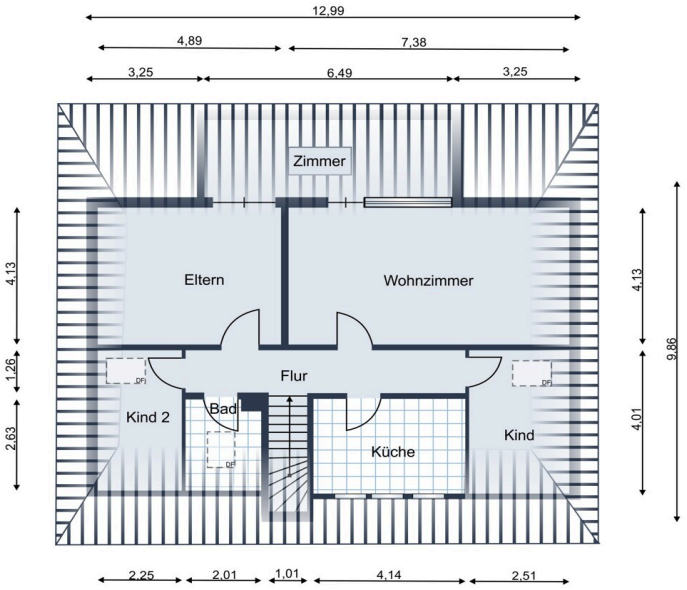


Αριθμός ακινήτου: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

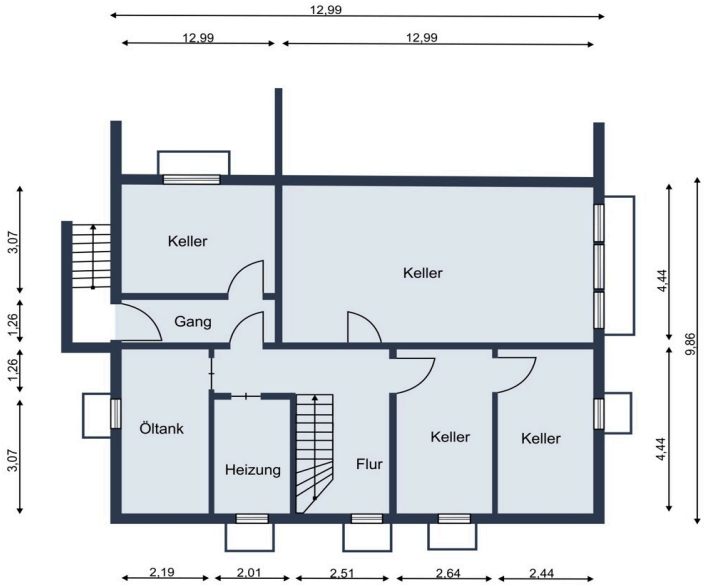
Κάτοψη



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η ευρύχωρη διώροφη κατοικία, χτισμένη το 1965, συνδυάζει ποικίλες επιλογές χρήσης με μια καλοσχεδιασμένη κάτοψη και ένα ελκυστικό οικόπεδο. Ο χώρος διαβίωσης, περίπου 226 τετραγωνικών μέτρων, εκτείνεται σε έξι δωμάτια. Αυτό καθιστά το σπίτι κατάλληλο ως πολυγενεακή κατοικία, για ενοικίαση ή για συνδυασμό διαβίωσης και εργασίας. Και οι δύο όροφοι έχουν σχεδιαστεί ως ανεξάρτητες μονάδες διαβίωσης, ο καθένας με πλήρες μπάνιο, κουζίνα και χώρους καθιστικού και υπνοδωματίου. Στο ισόγειο, θα βρείτε ένα ευρύχωρο σαλόνι με τζάκι, δημιουργώντας μια ζεστή ατμόσφαιρα. Δίπλα σε αυτό βρίσκεται η ανοιχτή κουζίνα με τραπεζαρία, η οποία ανακαινίστηκε πλήρως το 2019. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι η ιστορική βιεννέζικη πλακόστρωτη σόμπα, η οποία ενισχύει περαιτέρω τη γοητεία αυτού του ακινήτου. Το ισόγειο περιλαμβάνει επίσης ένα υπνοδωμάτιο, ένα WC επισκεπτών με ντους και ένα μεγάλο μπάνιο. Στον επάνω όροφο, υπάρχουν τρία ακόμη υπνοδωμάτια. Το ένα από αυτά είναι ιδιαίτερα ευρύχωρο και μπορεί να χρησιμοποιηθεί ευέλικτα ως σαλόνι ή υπνοδωμάτιο. Η κουζίνα σε αυτόν τον όροφο ανακαινίστηκε το 2024. Διατίθεται επίσης ένα μπάνιο. Οι δύο όροφοι συνδέονται με μια κομψή σκάλα από μαόνι. Τα δάπεδα του ισογείου αντικαταστάθηκαν εκτενώς το 2019 με υψηλής ποιότητας δάπεδο βιοβινυλίου με μόνωση από φελλό, δημιουργώντας ένα άνετο περιβάλλον διαβίωσης. Ο επάνω όροφος ανακαινίστηκε το 2024. Τα διπλά τζάμια, ηλιακά παράθυρα συμβάλλουν σε ένα ισορροπημένο εσωτερικό κλίμα. Το σπίτι διαθέτει πλήρες υπόγειο, σύστημα θέρμανσης πετρελαίου από το 1985 με δεξαμενή 6.000 λίτρων και είναι πλήρως αποστραγγιζόμενο. Διατίθεται επίσης ιδιωτικό πηγάδι με δύο φρεάτια και αντλία. Η μονωμένη στέγη και η σοφίτα προσφέρουν επιπλέον αποθηκευτικό χώρο και δυνατότητα επέκτασης. Μια είσοδος προσβάσιμη σε αναπηρικά αμαξίδια ολοκληρώνει τα στιβαρά χαρακτηριστικά. Συνολικά τέσσερα οικόπεδα με συνολική έκταση περίπου 16.762 τετραγωνικών μέτρων είναι προς πώληση. Το κύριο οικόπεδο, έκτασης 804 τετραγωνικών μέτρων, περιέχει το σπίτι. Ένα άλλο οικόπεδο, έκτασης 2.943 τετραγωνικών μέτρων, έχει οριστεί εν μέρει ως οικοδομήσιμο οικόπεδο και εν μέρει ως χώρος πρασίνου. Επιπλέον, υπάρχουν δύο μεγάλες εκτάσεις με λιβάδια, περίπου 4.015 και 9.000 τετραγωνικών μέτρων, που χρησιμοποιούνται σήμερα για τη φύλαξη αλόγων. Το ακίνητο προσφέρει ιδανικές συνθήκες για τους λάτρεις των αλόγων: τα βοσκοτόπια είναι εύκολα προσβάσιμα από το σπίτι μέσω ενός πλακόστρωτου μονοπατιού. Οι στάβλοι αλόγων βρίσκονται μπροστά από τα βοσκοτόπια. Εγκαταστάθηκαν θερμαινόμενες ποτίστρες νερού και οι γραμμές τροφοδοσίας ανακαινίστηκαν το 2025. Υπάρχει επίσης ένα ράντσο για πόνυ. Έχει ενοικιαστεί μια επιπλέον αρένα ιππασίας με μηνιαία χρέωση μόνο 280 ευρώ. Εκτός από την κτηνοτροφία, το ακίνητο προσφέρει επίσης πρακτικά βοηθητικά κτίρια, όπως αχυρώνα, στέγαστρο αυτοκινήτων και ένα μεγάλο γκαράζ φορτηγών. Επιπλέον χώρος διαβίωσης θα ήταν ακόμη δυνατός στην περιοχή όπου βρίσκεται το γκαράζ, καθώς οι απαραίτητες συνδέσεις είναι ήδη σε ισχύ. Αυτές περιλαμβάνουν σύνδεση

ηλεκτρικού ρεύματος (υψηλής τάσης) και σύνδεση νερού. Θα μπορούσε εύκολα να εγκατασταθεί σύνδεση αποχέτευσης. Το βοηθητικό κτίριο είναι κατασκευασμένο από τούβλα και επενδυμένο με ξύλο, και ο ενδιάμεσος όροφος είναι μονωμένος. Αρκετές θέσεις στάθμευσης συμπληρώνουν την γενναιόδωρη προσφορά. Αυτό το ακίνητο συνδυάζει την άνετη διαβίωση με την αγροτική γοητεία, τις πρακτικές ανέσεις και ένα ευρύχωρο οικόπεδο. Ως εκ τούτου, προσφέρει ιδανικές ευκαιρίες για οικογένειες καθώς και για λάτρεις των ζώων και της φύσης.

Αριθμός ακινήτου: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Αριθμός ακινήτου: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Thomas Maruhn

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com