Verden (Aller)

Bájos kétlakásos ház nagy telekkel és lótartási lehetőséggel!

VP azonosító: 25346052



VÉTELÁR: 690.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 226 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 16762 m²

VP azonosító: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Áttekintés

VP azonosító	25346052
Hasznos lakótér	ca. 226 m²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	6
Hálószobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1965
Parkolási lehetoségek	1 x Beálló, 10 x Felszíni parkolóhely

Vételár	690.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	17.02.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	133.9 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1965

VP azonosító: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Az ingatlan





VP azonosító: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Az ingatlan





VP azonosító: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Az ingatlan





VP azonosító: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Az ingatlan





VP azonosító: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Az ingatlan





VP azonosító: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Az ingatlan





VP azonosító: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Az ingatlan





VP azonosító: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Az ingatlan





VP azonosító: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Az ingatlan





VP azonosító: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Az ingatlan





VP azonosító: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Az ingatlan





VP azonosító: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Az ingatlan





VP azonosító: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Az ingatlan





VP azonosító: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

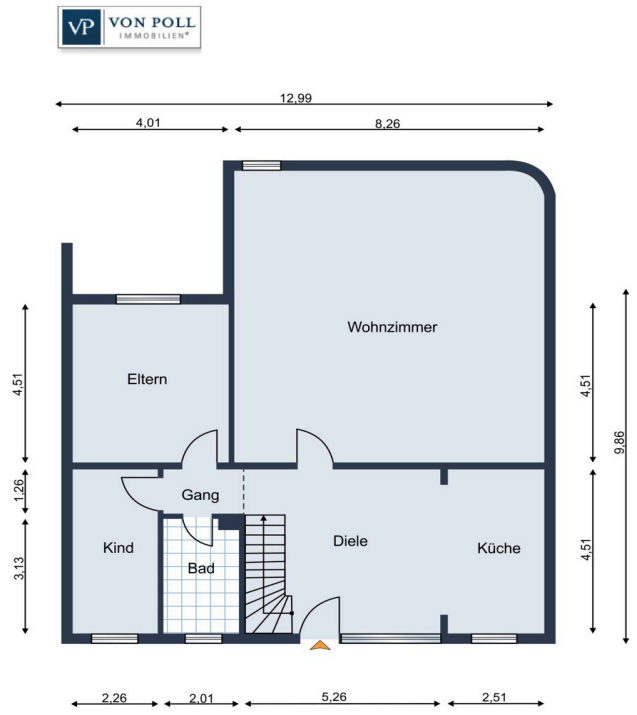
Az ingatlan



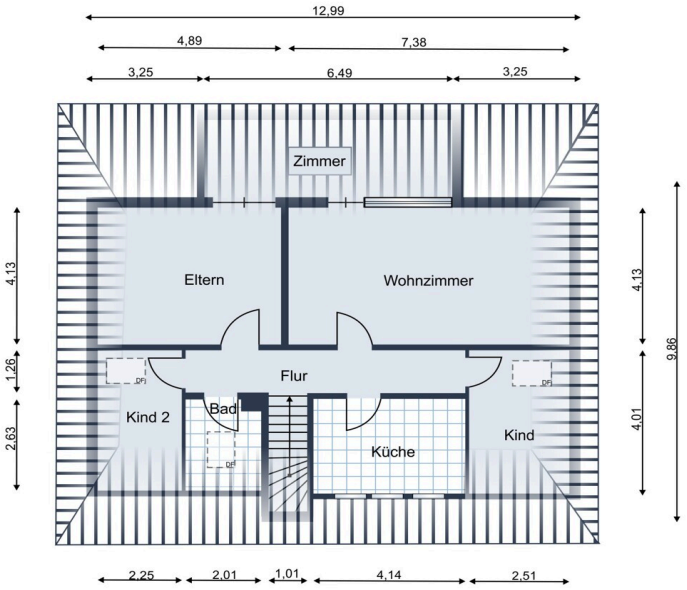


VP azonosító: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

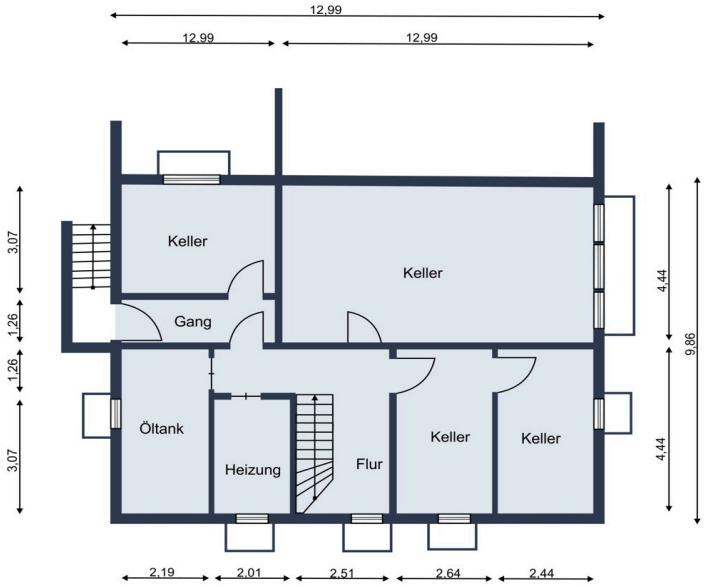
Alaprajzok



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Az elso benyomás

Ez a tágas, 1965-ben épült kétlakásos ház a változatos felhasználási lehetoségeket ötvözi a jól megtervezett alaprajzzal és a vonzó telekkel. A körülbelül 226 négyzetméteres lakótér hat szobában oszlik el. Ezáltal a ház alkalmas többgenerációs otthonként, bérbeadásra, vagy a lakhatás és a munka kombinálására. Mindkét szint önálló lakóegységként van kialakítva, mindegyikhez tartozik egy teljes fürdoszoba, konyha, valamint nappali és hálószoba. A földszinten egy tágas nappali található kandallóval, amely hangulatos légkört teremt. Ehhez csatlakozik a nyitott konyha étkezovel, amelyet 2019-ben teljesen felújítottak. Különlegessége a történelmi bécsi cserépkályha, amely tovább fokozza az ingatlan varázsát. A földszinten található még egy hálószoba, egy vendég WC zuhanyzóval és egy nagy fürdoszoba. Az emeleten további három hálószoba található. Ezek közül az egyik különösen tágas, és rugalmasan használható nappaliként vagy hálószobaként. Az ezen az emeleten található konyhát 2024-ben újították fel. Fürdoszoba is rendelkezésre áll. A két szintet elegáns mahagóni lépcso köti össze. A földszinti padlóburkolatokat 2019-ben teljes egészében kicserélték, kiváló minoségu, parafa szigetelésu biovinil padlóburkolatra, ami kényelmes lakókörnyezetet teremtett. Az emeletet 2024-ben újították fel. A dupla üvegezésu, napvédo ablakok hozzájárulnak a kiegyensúlyozott beltéri klímához. A ház teljes pincével, 1985-bol származó olajfutéssel és 6000 literes tartállyal rendelkezik, és teljesen ürített. Saját, két aknás kút és szivattyú is rendelkezésre áll. A szigetelt teto és a padlás további tárolóhelyet és bovítési lehetoséget kínál. A kerekesszékkel is megközelítheto bejárat teszi teljessé a szilárd jellemzoket. Összesen négy, összesen körülbelül 16 762 négyzetméteres telek eladó. A 804 négyzetméteres fo telek magában foglalja a házat. Egy másik, 2943 négyzetméteres telek részben építési teleknek, részben zöldterületnek van kijelölve. Ezenkívül két nagy, körülbelül 4015 és 9000 négyzetméteres füves terület található, amelyeket jelenleg lovak tartására használnak. Az ingatlan ideális feltételeket kínál a ló szerelmeseinek: a legelok könnyen megközelíthetok a házból egy aszfaltozott ösvényen keresztül. A legelok elott lóistállók találhatók. 2025-ben futött itatóvályúkat telepítettek, és a vezetékeket felújították. Van egy pónikarám is. Egy további lovardát béreltek havi 280 euróért. Az állattartás mellett az ingatlan praktikus melléképületekkel is rendelkezik, köztük egy istállóval, egy gépkocsibeállóval és egy nagy teherautó-garázssal. A garázs helyén további lakótér is elképzelheto, mivel a szükséges csatlakozások már kiépültek. Ezek közé tartozik a (nagyfeszültségu) villany- és vízcsatlakozás. A csatornacsatlakozás könnyen kiépítheto. A melléképület téglából épült és faburkolatú, a közbenso padló pedig szigetelt. Több parkolóhely teszi teljessé a nagylelku kínálatot. Ez az ingatlan ötvözi a kényelmes lakhatást a vidéki bájjal, a praktikus felszereltséggel és a tágas telekkel. Ezért ideális lehetoségeket kínál családok, valamint az állat- és természetkedvelok számára.

VP azonosító: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Thomas Maruhn

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com