Verden (Aller)

Graziosa casa bifamiliare con ampio terreno e possibilità di tenere cavalli!

Codice oggetto: 25346052



PREZZO D'ACQUISTO: 690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 226 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 16762 m²

Codice oggetto: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25346052
Superficie netta	ca. 226 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1965
Garage/Posto auto	1 x Carport, 10 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	690.000 EUR
Casa	Area di servizio
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	17.02.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	133.9 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965

Codice oggetto: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La proprietà





Codice oggetto: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La proprietà





Codice oggetto: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La proprietà





Codice oggetto: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La proprietà





Codice oggetto: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La proprietà





Codice oggetto: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La proprietà





Codice oggetto: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La proprietà





Codice oggetto: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La proprietà





Codice oggetto: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La proprietà





Codice oggetto: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La proprietà





Codice oggetto: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La proprietà





Codice oggetto: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La proprietà





Codice oggetto: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

La proprietà





Codice oggetto: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

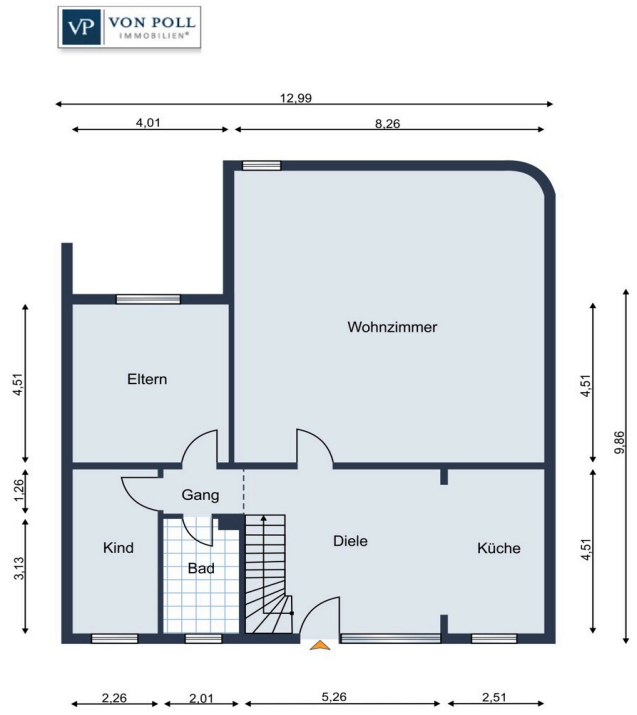
La proprietà



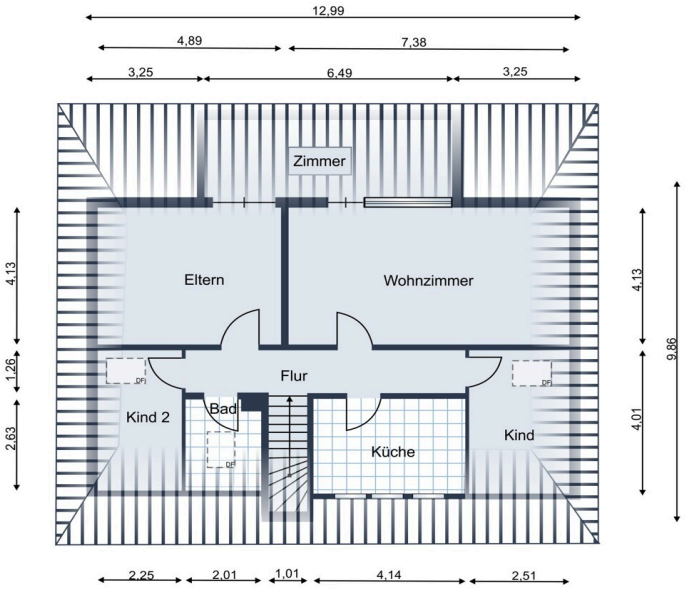


Codice oggetto: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

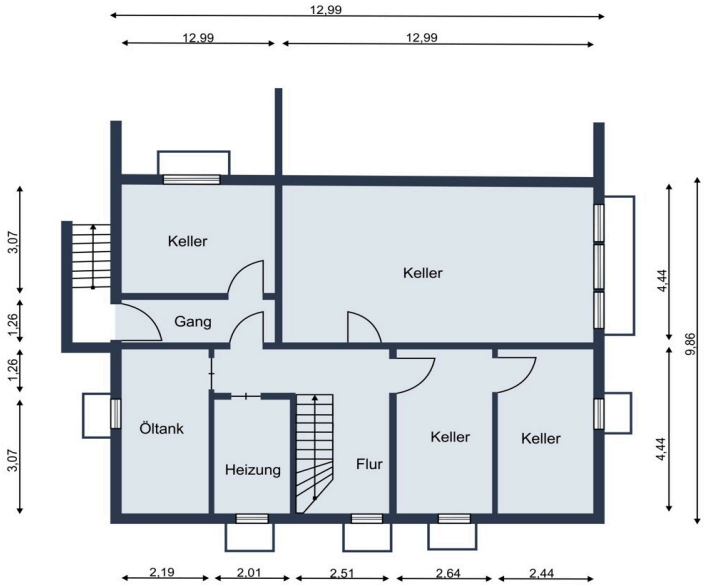
Planimetrie



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Una prima impressione

Questa spaziosa casa bifamiliare, costruita nel 1965, combina diverse possibilità di utilizzo con una planimetria ben progettata e un terreno di pregio. La superficie abitabile di circa 226 metri quadrati è distribuita su sei stanze. Questo rende la casa adatta come residenza multigenerazionale, per scopi di affitto o per combinare vita e lavoro. Entrambi i piani sono progettati come unità abitative indipendenti, ciascuna con bagno completo, cucina e zona giorno e notte. Al piano terra si trova un ampio soggiorno con camino, che crea un'atmosfera accogliente. Adiacente si trova la cucina a pianta aperta con zona pranzo, completamente ristrutturata nel 2019. Una caratteristica speciale è la storica stufa in maiolica viennese, che esalta ulteriormente il fascino di questa proprietà. Il piano terra comprende anche una camera da letto, un bagno per gli ospiti con doccia e un ampio bagno. Al piano superiore si trovano altre tre camere da letto. Una di queste è particolarmente spaziosa e può essere utilizzata in modo flessibile come soggiorno o camera da letto. La cucina di questo piano è stata ristrutturata nel 2024. È disponibile anche un bagno. I due piani sono collegati da un'elegante scala in mogano. I pavimenti del piano terra sono stati ampiamente sostituiti nel 2019 con pavimenti in biovinile di alta qualità con isolamento in sughero, creando un ambiente abitativo confortevole. Il piano superiore è stato ristrutturato nel 2024. Le finestre con doppi vetri e controllo solare contribuiscono a un clima interno equilibrato. La casa dispone di un seminterrato completo, un impianto di riscaldamento a gasolio del 1985 con un serbatoio da 6.000 litri ed è completamente drenata. È inoltre disponibile un pozzo privato con due pozzi e una pompa. Il tetto e la soffitta isolati offrono ulteriore spazio di stoccaggio e potenziale di ampliamento. Un ingresso accessibile alle sedie a rotelle completa le solide caratteristiche. Sono in vendita quattro lotti di terreno con una superficie complessiva di circa 16.762 metri quadrati. Il lotto principale, di 804 metri quadrati, ospita la casa. Un altro lotto, di 2.943 metri quadrati, è destinato in parte a terreno edificabile e in parte a spazio verde. Inoltre, ci sono due ampie aree a pascolo di circa 4.015 e 9.000 metri quadrati, attualmente utilizzate per la custodia dei cavalli. La proprietà offre condizioni ideali per gli amanti dei cavalli: i pascoli sono facilmente accessibili dalla casa tramite un sentiero asfaltato. I box per i cavalli si trovano di fronte ai pascoli. Sono stati installati abbeveratoi riscaldati e le linee di alimentazione sono state rinnovate nel 2025. C'è anche un paddock per pony. Un ulteriore maneggio è stato affittato per un canone mensile di soli 280 euro. Oltre all'allevamento di animali, la proprietà offre anche pratici annessi, tra cui un fienile, un posto auto coperto e un ampio garage per camion. Sarebbe anche possibile realizzare ulteriore spazio abitativo nell'area in cui si trova il garage, poiché gli allacciamenti necessari sono già presenti. Questi includono un allacciamento elettrico (ad alta tensione) e un allacciamento idrico. Un allacciamento fognario potrebbe essere facilmente installato. L'annesso è costruito in mattoni e rivestito in legno, e il piano intermedio è isolato. Diversi posti auto completano la generosa offerta. Questa proprietà coniuga comfort abitativo con fascino rurale, servizi pratici e un

ampio terreno. Offre quindi opportunità ideali per famiglie e amanti degli animali e della natura.

Codice oggetto: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25346052 - 27283 Verden (Aller)

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thomas Maruhn

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com