Verden (Aller)

Wohnen in Bestlage – Exklusives Einfamilienhaus im Verdener Burgbergviertel!

Objektnummer: 26346021



KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 893 m²

Objektnummer: 26346021 - 27283 Verden (Aller)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26346021 - 27283 Verden (Aller)

Auf einen Blick

Objektnummer	26346021
Wohnfläche	ca. 160 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1961

Kaufpreis	429.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26346021 - 27283 Verden (Aller)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	04.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	219.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 26346021 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie





Objektnummer: 26346021 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie





Objektnummer: 26346021 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie





Objektnummer: 26346021 - 27283 Verden (Aller)

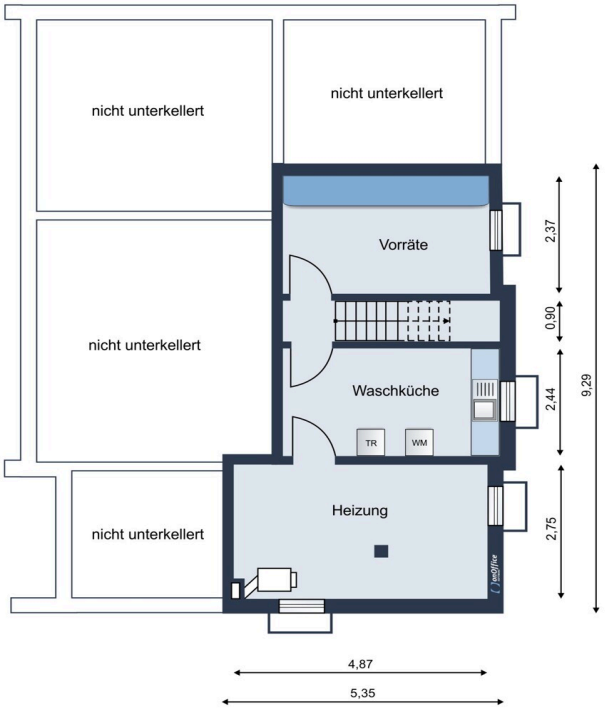
Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26346021 - 27283 Verden (Aller)

Ein erster Eindruck

Dieses äußerst gepflegte und kontinuierlich modernisierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1961 vereint zeitlose Architektur, großzügige Wohnverhältnisse und eine hochwertige Ausstattung zu einem harmonischen Gesamtbild.
Auf rund 160 m² Wohnfläche und einem beeindruckenden Grundstück (Erbpacht) von ca. 893 m² eröffnet sich ein Wohnambiente, das Komfort, Funktionalität und Lebensqualität auf ideale Weise miteinander verbindet.

Bereits beim Betreten der Immobilie wird der einladende und zugleich stilvolle Charakter des Hauses spürbar. Die durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 6 Zimmern bietet vielfältige Möglichkeiten für modernes Familienleben, repräsentatives Wohnen oder die komfortable Verbindung von Arbeiten und Leben unter einem Dach.

Drei großzügig geschnittene Schlafzimmer schaffen angenehme Rückzugsorte mit hoher Wohnqualität. Zusätzliche Räume eignen sich hervorragend als elegantes Homeoffice, Gästezimmer oder individueller Hobby- und Fitnessbereich. Große Fensterflächen sorgen in vielen Bereichen für ein freundliches, lichtdurchflutetes Wohngefühl und unterstreichen die angenehme Atmosphäre des Hauses.

Besonderen Wohnkomfort bieten die beiden geschmackvoll modernisierten Badezimmer mit Fußbodenheizung, die dem Alltag eine exklusive Wellnessnote verleihen und höchsten Ansprüchen an Komfort gerecht werden.

Auch technisch überzeugt die Immobilie durch zahlreiche zeitgemäße Modernisierungen. Die 2018 erneuerte Zentralheizung bildet gemeinsam mit den dreifach verglasten Fenstern die Grundlage für energieeffizientes und angenehmes Wohnen. Maßgefertigte Plissees, teilweise elektrische Rollläden sowie hochwertige Einbauschränke mit durchdachten Stauraumlösungen ergänzen die gehobene Ausstattung auf stilvolle Weise.

Der liebevoll angelegte Außenbereich bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das weitläufige Grundstück lädt zu entspannten Stunden im Grünen, geselligen Sommerabenden oder kreativer Gartengestaltung ein. Zwei Gartenhäuser schaffen zusätzliche Flächen für Freizeit, Werkstatt oder stilvollen Stauraum. Eine großzügige Markise sorgt auf der Terrasse für angenehmen Schatten und macht den Außenbereich zu einer natürlichen Erweiterung des Wohnraums.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch praktische Nutzflächen im Teilkeller sowie eine großzügige Doppelgarage mit ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und weitere Ausstattung.

Ein besonderes Highlight ist der bereits vorhandene Glasfaseranschluss, der ideale Voraussetzungen für modernes Arbeiten im Homeoffice, Streaming und digitale Anwendungen auf höchstem Niveau schafft.
Die Immobilie befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück und bietet damit eine interessante Möglichkeit, großzügiges Wohnen mit attraktiven finanziellen Rahmenbedingungen zu verbinden.

Dieses stilvolle Einfamilienhaus überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus großzügigem Raumangebot, gepflegter Substanz und hochwertiger Ausstattung. Eine Immobilie mit besonderem Wohncharakter für Menschen, die Wert auf Komfort, Qualität und ein harmonisches Wohnumfeld legen.

Objektnummer: 26346021 - 27283 Verden (Aller)

Ausstattung und Details

- Wohnfläche ca. 160 m²
- Grundstück ca. 893 m²
- Baujahr 1961
- Erbpacht
- Teilkeller
- teilweise elektrische Rollläden
- Fenster dreifach- Verglasung
- Bäder mit Fußbodenheizung
- Heizung von 2018
- Glasfaser
- div. Einbauschränke
- Doppelgarage
- Markise, 2 Gartenhäuser
- teilweise Plissees maßangefertigt

Objektnummer: 26346021 - 27283 Verden (Aller)

Alles zum Standort

In einer der exklusivsten und gefragtesten Wohnlagen Verdens, dem renommierten Burgbergviertel, erwartet Sie ein Wohnumfeld, das höchste Ansprüche an Lebensqualität, Privatsphäre und Wohnkultur erfüllt. Diese Lage zählt seit Jahren zu den begehrtesten Adressen der Stadt und steht für werthaltiges Wohnen in einem repräsentativen Umfeld.

Großzügige Grundstücke, eine gepflegte und gewachsene Nachbarschaft prägen das Erscheinungsbild dieses besonderen Quartiers. Die harmonische Verbindung aus Ruhe, Natur und gehobenem Wohnambiente schafft eine Atmosphäre, die heute nur noch selten zu finden ist. Hier genießen Sie ein Höchstmaß an Privatsphäre und ein Wohngefühl, das von Gelassenheit und Exklusivität geprägt ist.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zur Aller. Die reizvolle Flusslandschaft bietet ideale Voraussetzungen für ausgedehnte Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden in der Natur. Die umliegenden Grünflächen und Naherholungsgebiete verleihen dieser Lage einen außergewöhnlichen Freizeit- und Erholungswert.

Trotz der ruhigen und naturnahen Umgebung profitieren Sie von einer hervorragenden infrastrukturellen Anbindung. Die Städte Bremen, Hamburg und Hannover sind sowohl mit dem Pkw als auch über die Bahnverbindungen komfortabel erreichbar. Damit eignet sich dieser Standort auch ideal für Berufspendler.

Die Reiterstadt Verden überzeugt darüber hinaus mit einer hohen Lebensqualität und einem attraktiven Angebot an Kultur, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten. Historisches Flair trifft hier auf moderne Infrastruktur und schafft ein lebendiges Umfeld mit besonderem Charme.

Familien profitieren von der Nähe zu renommierten Schulen, Kindergärten sowie zahlreichen Freizeit- und Sporteinrichtungen. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Distanz und unterstreichen die besondere Wohnqualität dieser Lage.

Objektnummer: 26346021 - 27283 Verden (Aller)

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26346021 - 27283 Verden (Aller)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Maruhn

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com