Verden (Aller)

Familienfreundliches Haus in idyllischer und gefragter Lage!

Objektnummer: 26346026



KAUFPREIS: 346.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 450 m²

Objektnummer: 26346026 - 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: 26346026 - 27283 Verden (Aller)

Auf einen Blick

Objektnummer	26346026
Wohnfläche	ca. 154 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1958

Kaufpreis	346.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26346026 - 27283 Verden (Aller)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	16.04.2027
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	355.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 26346026 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie





Objektnummer: 26346026 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie





Objektnummer: 26346026 - 27283 Verden (Aller)

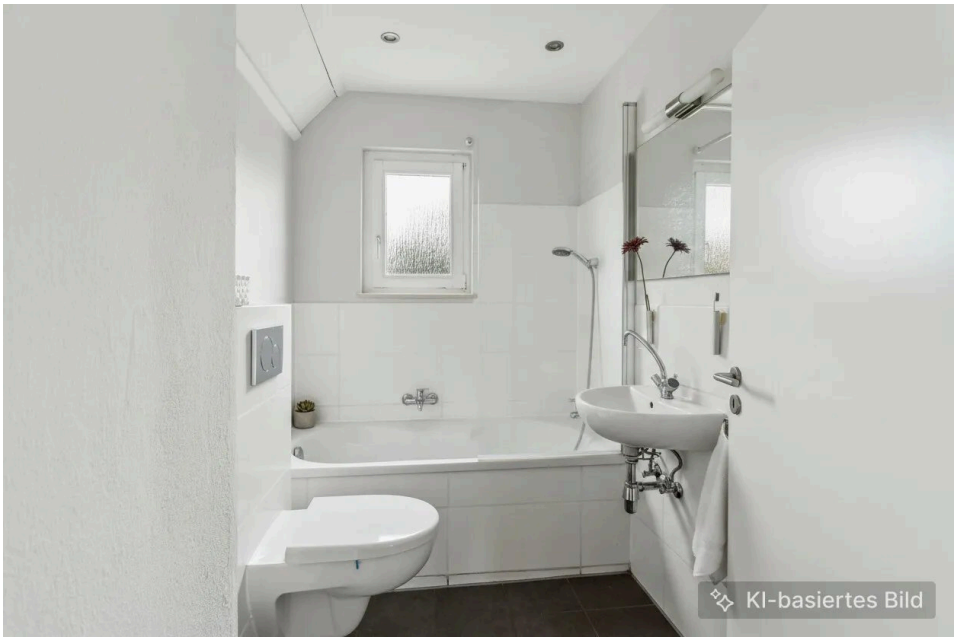
Die Immobilie





Objektnummer: 26346026 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie





Objektnummer: 26346026 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie





Objektnummer: 26346026 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie





Objektnummer: 26346026 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie





Objektnummer: 26346026 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie





Objektnummer: 26346026 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie

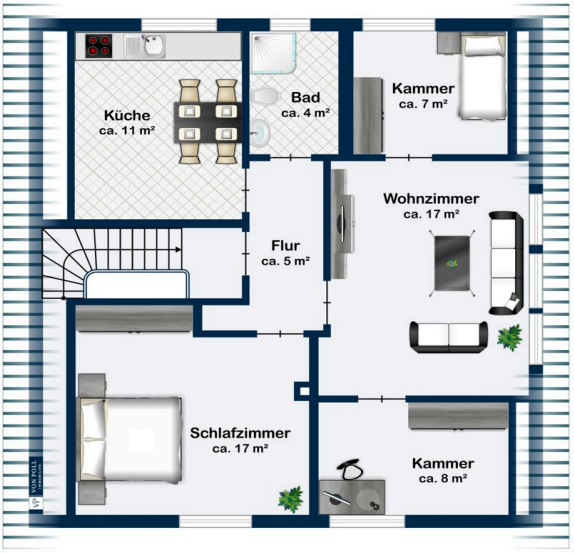


Objektnummer: 26346026 - 27283 Verden (Aller)

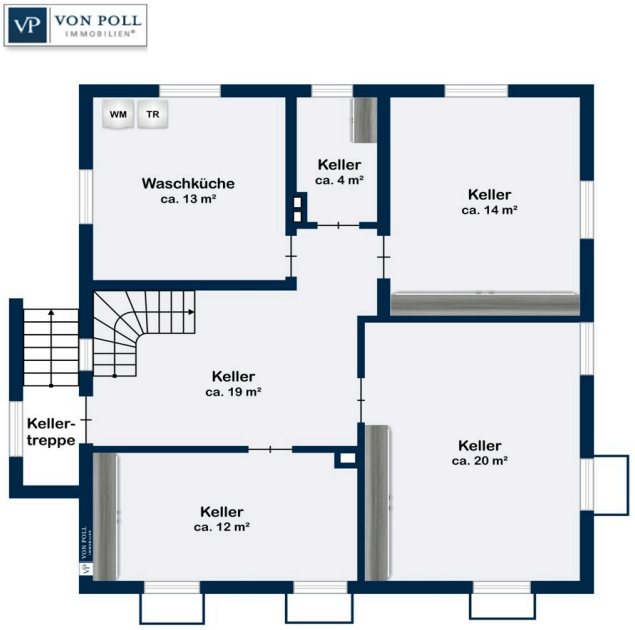
Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



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: 26346026 - 27283 Verden (Aller)

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1958 vereint klassischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort und bietet auf einem ca. 450 m² großen Grundstück vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Mit einer Wohnfläche von rund 154 m², verteilt auf sechs Zimmer, eignet sich die Immobilie sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus – ideal für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt die durchdachte Raumaufteilung sowie die angenehme Wohnatmosphäre. Das Erdgeschoss bildet mit seinem großzügigen Wohnbereich den Mittelpunkt des Hauses.

Helle Räume und eine harmonische Gestaltung schaffen ein stilvolles Ambiente mit besonderem Wohlfühlcharakter. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die den Wohnraum ideal in den gepflegten Garten erweitert und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz für moderne Einbauten sowie einen gemütlichen Essbereich. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt, sowie ein Tageslichtbad.

Im Obergeschoss erwarten Sie weitere großzügige Wohnräume, darunter ein komfortables Schlafzimmer sowie ein modernisiertes Badezimmer mit zeitgemäßer Ausstattung. Große Fensterflächen sorgen in allen Räumen für eine freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre und eröffnen schöne Ausblicke ins Grüne.

Ein besonderes Highlight ist die vollständige Unterkellerung der Immobilie. Neben umfangreichen Abstellmöglichkeiten stehen hier zusätzliche Flächen zur Verfügung, die sich hervorragend als Hobby-, Fitness- oder Arbeitsbereich eignen.
Die solide Bauweise des Hauses wurde durch einige Modernisierungen sinnvoll ergänzt und gepflegt. So wurde das Dach im Jahr 2019 neu verstrichen und der Terrassen- beziehungsweise Balkonbereich 2018 neu gestaltet.

Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten und Zustand und bietet beste Voraussetzungen für einen kurzfristigen Einzug.
Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage sowie einen zusätzlichen Schuppen, der praktische Unterbringungsmöglichkeiten für Fahrräder, Gartengeräte oder Werkzeuge bietet. Eine Zentralheizung sorgt ganzjährig für ein

angenehmes Wohnklima.
Die Lage überzeugt durch die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und guter Infrastruktur.

Die gewachsene Nachbarschaft und das angenehme Wohnumfeld machen diese Immobilie besonders attraktiv für Familien und Ruhesuchende gleichermaßen.

Dieses charmante Haus bietet vielfältige Möglichkeiten und verbindet klassischen Wohncharakter mit modernem Komfort. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26346026 - 27283 Verden (Aller)

Ausstattung und Details

- Baujahr: 1958
- Grundstück: 450 m²
- Wohnfläche: ca. 154 m²
- voll unterkellert
- teilweise Echtholzparkett im Wohnzimmer
- Garage
- Schuppen
- Terrasse/ Balkon 2018 gebaut
- Dach 2019 verstrichen
- als 1- oder 2- Familienhaus nutzbar

Objektnummer: 26346026 - 27283 Verden (Aller)

Alles zum Standort

Dieses freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße mit Wendehammer – in bevorzugter Wohnlage von Verden.

Die Umgebung überzeugt durch ein gepflegtes, grünes Wohnumfeld und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die zentrumsnah und dennoch naturnah wohnen möchten.

In einem direkten Umkreis stehen Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung – darunter Supermärkte, Drogerien, Banken, Ärzte sowie diverse gastronomische und kulturelle Angebote.

Auch ein Kindergarten und eine Grundschule sind in nur ca. 5–10 Gehminuten erreichbar – ein klarer Vorteil für Familien mit Kindern.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Meter entfernt, der Bahnhof ist rund 1 km entfernt. Für Autofahrer bietet die Nähe zur B215 und zur Autobahn A27 eine optimale Verbindung ins Umland und darüber hinaus – perfekt für Berufspendler.

Die Nähe zum Stadtwald bietet zusätzliche Erholungsmöglichkeiten, ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten im Grünen oder einfach zum Durchatmen.

Die charmante Reiterstadt Verden vereint urbanes Leben mit ländlichem Flair und bietet eine hohe Lebensqualität – ideal für alle, die Wert auf ein ausgewogenes und familienfreundliches Wohnumfeld legen.

Objektnummer: 26346026 - 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: 26346026 - 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