Verden

# Hochwertig sanierte Stadtvilla in bester Lage mit direkter Bürgerpark-Anbindung und 2 Garagen!

*Objektnummer: 26346050*




KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205 $m^2$ • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 647 $m^2$

Objektnummer: 26346050 - 27283 Verden


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

Objektnummer: 26346050 - 27283 Verden

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26346050 |
| Wohnfläche | ca. 205 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1901 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 549.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2026 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 172 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26346050 - 27283 Verden

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 07.06.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 277.7 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1901 |

Objektnummer: 26346050 - 27283 Verden

# Die Immobilie

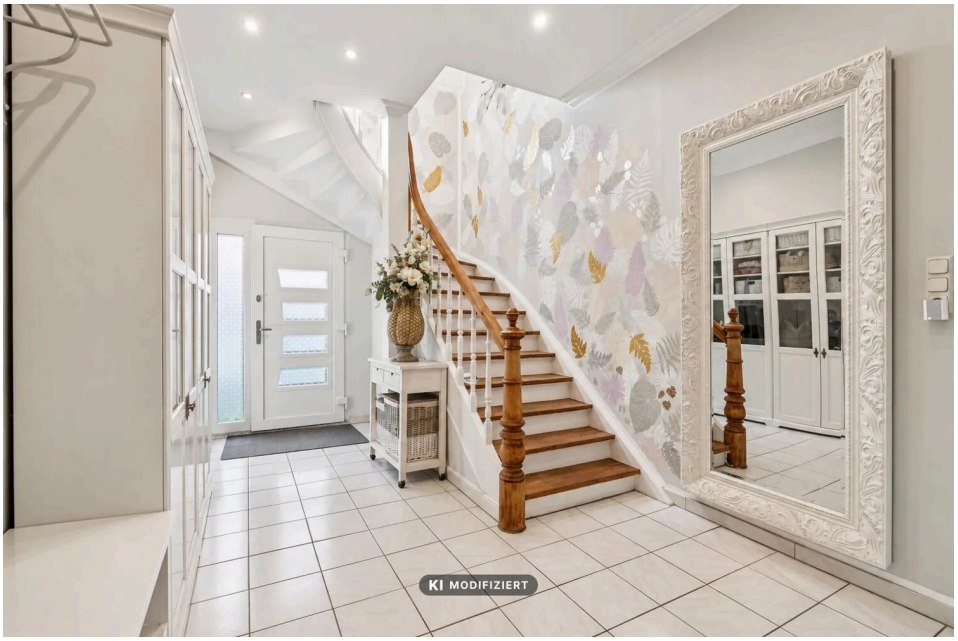




Objektnummer: 26346050 - 27283 Verden

# Die Immobilie



Objektnummer: 26346050 - 27283 Verden

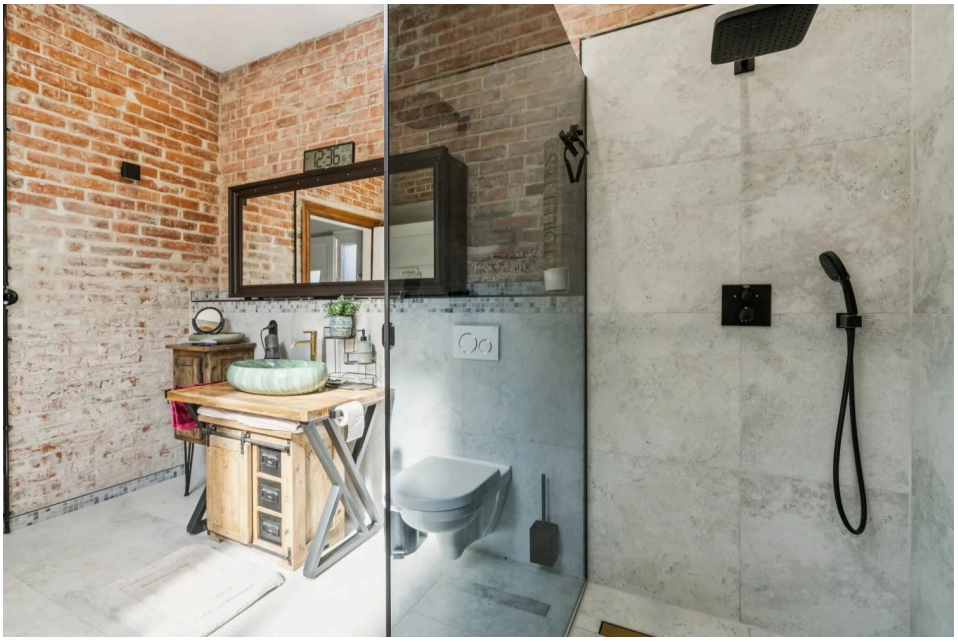
# Die Immobilie





Objektnummer: 26346050 - 27283 Verden

# Die Immobilie





Objektnummer: 26346050 - 27283 Verden

# Die Immobilie





Objektnummer: 26346050 - 27283 Verden

# Die Immobilie





Objektnummer: 26346050 - 27283 Verden

# Die Immobilie

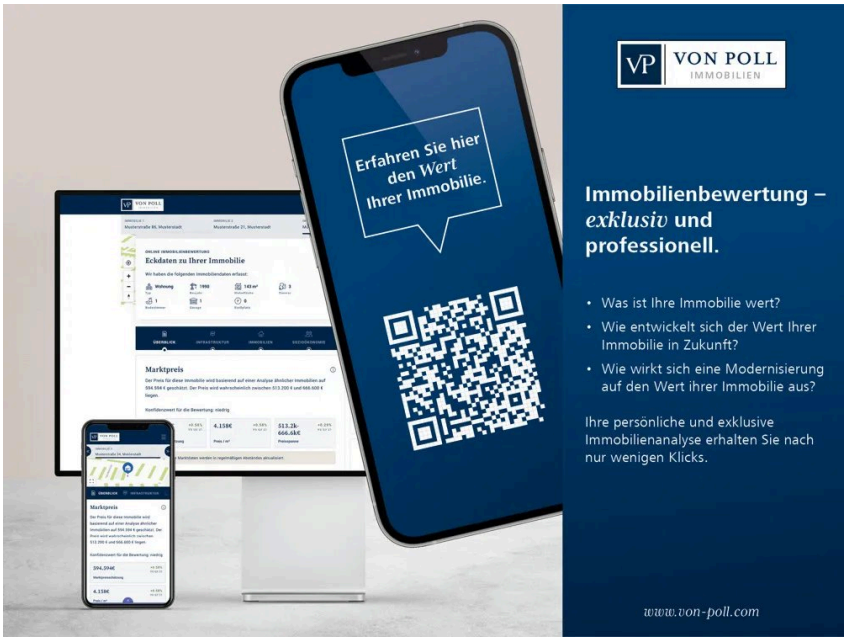




Objektnummer: 26346050 - 27283 Verden

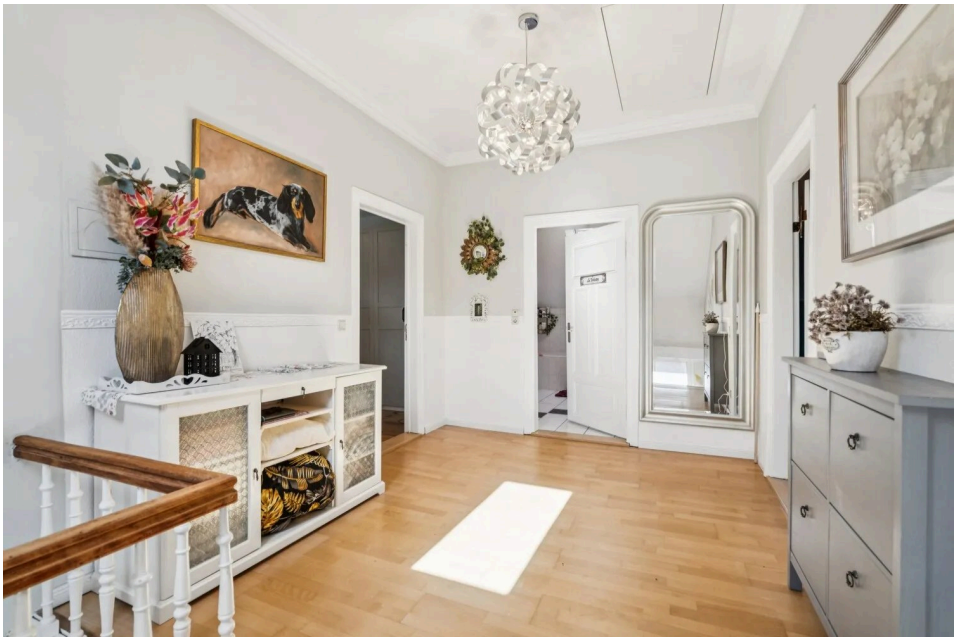
# Die Immobilie



Objektnummer: 26346050 - 27283 Verden

# Die Immobilie





Objektnummer: 26346050 - 27283 Verden

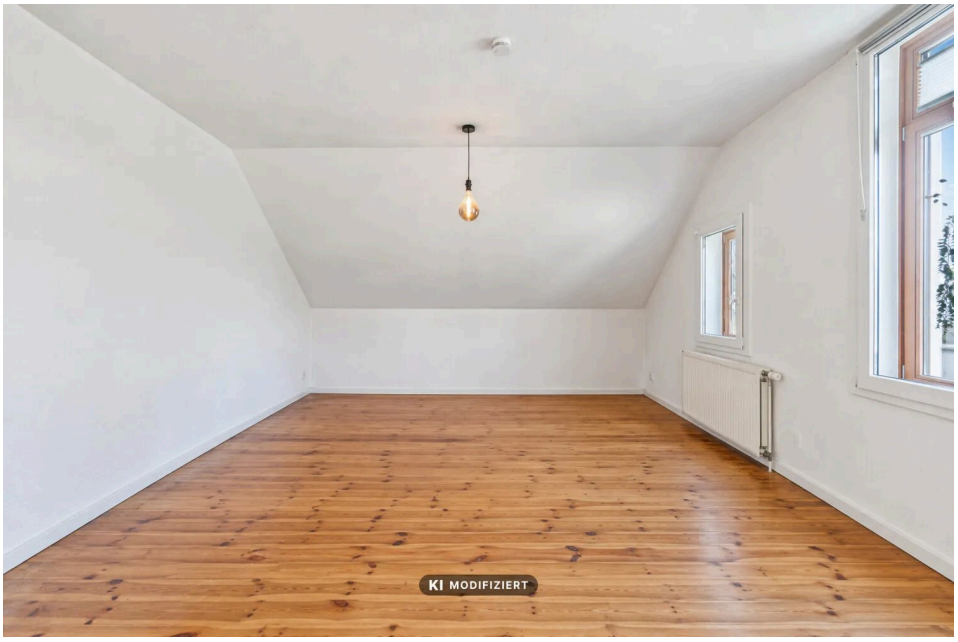
# Die Immobilie

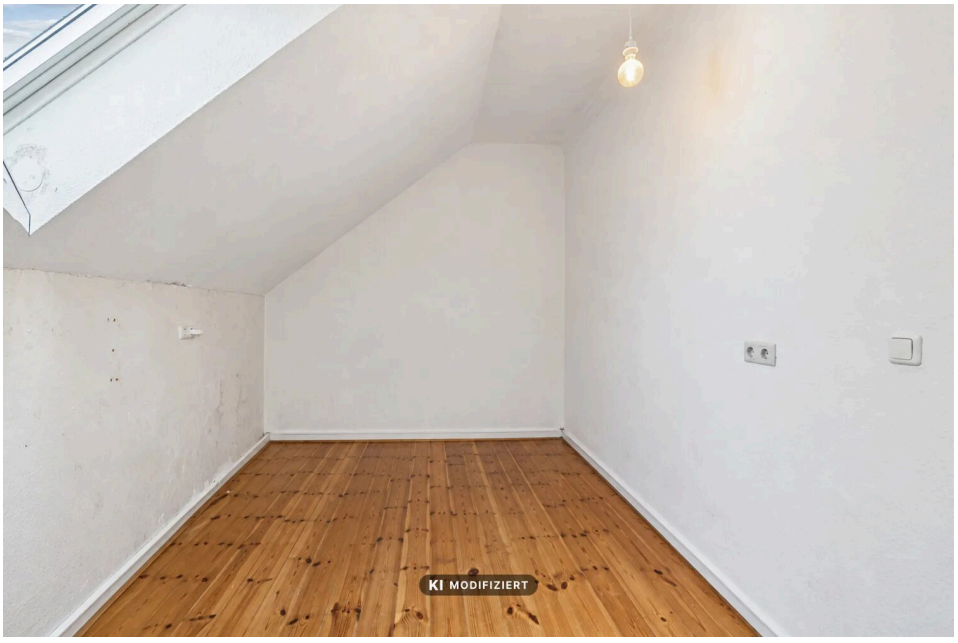




Objektnummer: 26346050 - 27283 Verden

# Die Immobilie



Objektnummer: 26346050 - 27283 Verden

# Ein erster Eindruck

Das gepflegte Erscheinungsbild verrät, wie viel Aufmerksamkeit in die Sanierung und Instandhaltung geflossen ist. Die Räume strahlen eine angenehme Ruhe aus, die man selten antrifft. Ein Haus, das gewachsen ist, mit Respekt vor der eigenen Geschichte und offen für zeitgemäßes Leben.

Wer hier ankommt, spürt die Balance zwischen Tradition und Moderne. Das Haus empfängt seine Bewohner jeden Tag aufs Neue mit einer Atmosphäre, die Geborgenheit und Offenheit mühelos vereint.

Vier Schlafzimmer bieten Rückzugsorte, in denen der Tag langsam ausklingen darf. Die beiden Bäder sind modern gestaltet, ohne modischen Übermut, langlebige Materialien, klare Linien, angenehme Haptik. In der großzügigen Küche lässt sich das Leben zelebrieren, während die Terrassen und Balkone zum Verweilen im Freien einladen.

Die letzten zehn Jahre erzählen von einer nachhaltigen Erneuerung: Von der hochwertigen Einblasdämmung der Außenwände, die für ein angenehmes Klima sorgt, bis zu den fortlaufend modernisierten Details.

Objektnummer: 26346050 - 27283 Verden

# Ausstattung und Details

- Aktuell durchgeführte Kerndämmung der Gebäude-Außenwände mit einer hochwertigen Einblasdämmung
- Glasfaser-Anschluss
- 2 Garagen mit rückwärtigem Zugang zum Flurstück und elektrischem Tor
- Direkte Bürgerparkanbindung
- Durchgehend und fortgesetzte Sanierung der Immobilie innerhalb der letzten 10 Jahre
- Zur Verglasung: Hochwertige Zweifachverglasung, überwiegend Schallschutzfenster, vorne und seitlich zusätzlich schall-und wärmedämmende innenliegende Verglasung
- Teilweise Parkett, Laminat und Fliesen
- Jahr der letzten Modernisierung: 2026 (Dachfenster, Bad, Bodentreppe und Kerndämmung)

Objektnummer: 26346050 - 27283 Verden

# Alles zum Standort

Verden präsentiert sich als stabiler, serviceorientierter Wohnstandort mit gewachsener regionaler Bedeutung und einer angenehm verlässlichen Infrastruktur. Die Nähe zum Bremer Raum, die solide Versorgungslage sowie die kontinuierlichen städtischen Investitionen in Innenstadt, Mobilität und Quartiersentwicklung prägen ein Umfeld, das besonders für Familien langfristige Orientierung und Alltagssicherheit bietet. Der Standort verbindet überschaubare Strukturen mit guter Erreichbarkeit und einem ruhigen, gut organisierten Lebensgefühl.

Auch das direkte Umfeld überzeugt durch eine familienfreundliche Atmosphäre mit kurzen Wegen und einem harmonischen Mix aus urbaner Nähe und grünen Rückzugsorten. Verden wirkt dabei angenehm bodenständig und zugleich lebendig, mit einer Infrastruktur, die den Alltag spürbar erleichtert und Raum für ein entspanntes Miteinander schafft.Besonders hervorzuheben ist das umfangreiche Bildungsangebot, das von mehreren Kindertagesstätten in nur fünf bis sieben Minuten Fußweg bis zu Grund- und weiterführenden Schulen innerhalb von etwa 15 Minuten zu erreichen ist. Diese Nähe garantiert kurze Wege für die Kinder und unterstützt eine harmonische Tagesgestaltung.

Die medizinische Versorgung ist mit verschiedenen Fachärzten, Zahnärzten und der Aller-Weser-Klinik in weniger als einer halben Stunde bequem zu Fuß erreichbar. Zudem sorgt die nahegelegene Busshaltestelle in 200 Metern Entfernung für eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und dennoch hervorragend vernetzte Wohnlage legen, präsentiert sich Verden (Aller) als ein Ort, an dem sich Lebensqualität und Gemeinschaftsgefühl auf harmonische Weise verbinden – ein idealer Lebensmittelpunkt für Ihre Familie.

Objektnummer: 26346050 - 27283 Verden

# 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: 26346050 - 27283 Verden

# 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