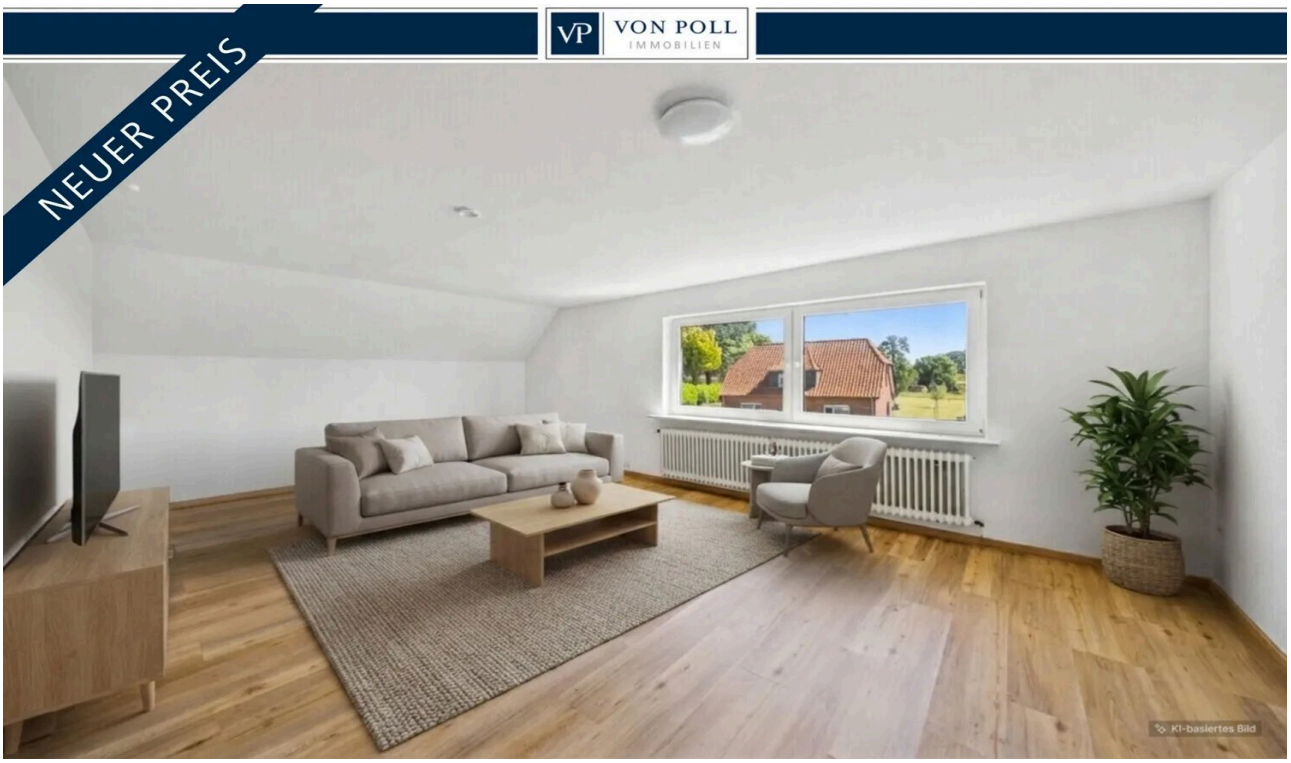
Verden (Aller)

Kapitalanlage mit Potenzial – ideal für Pendler und mit großzügiger Ausbaureserve

Objektnummer: 26346054



KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26346054 - 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: 26346054 - 27283 Verden (Aller)

Auf einen Blick

Objektnummer	26346054
Wohnfläche	ca. 97 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1906
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	165.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26346054 - 27283 Verden (Aller)

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.06.2029

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	177.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1906

Objektnummer: 26346054 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie





Objektnummer: 26346054 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie





Objektnummer: 26346054 - 27283 Verden (Aller)

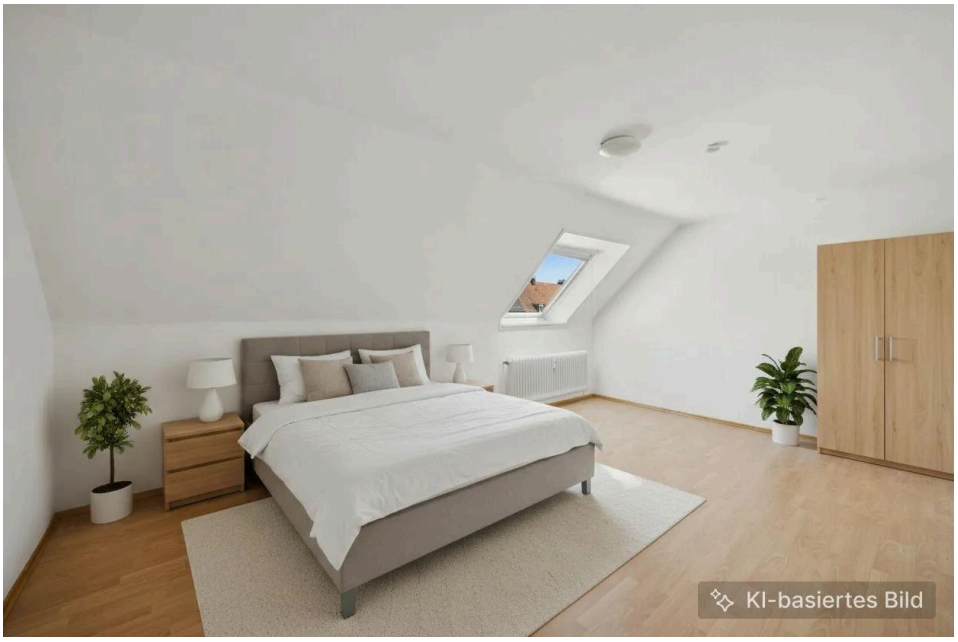
Die Immobilie

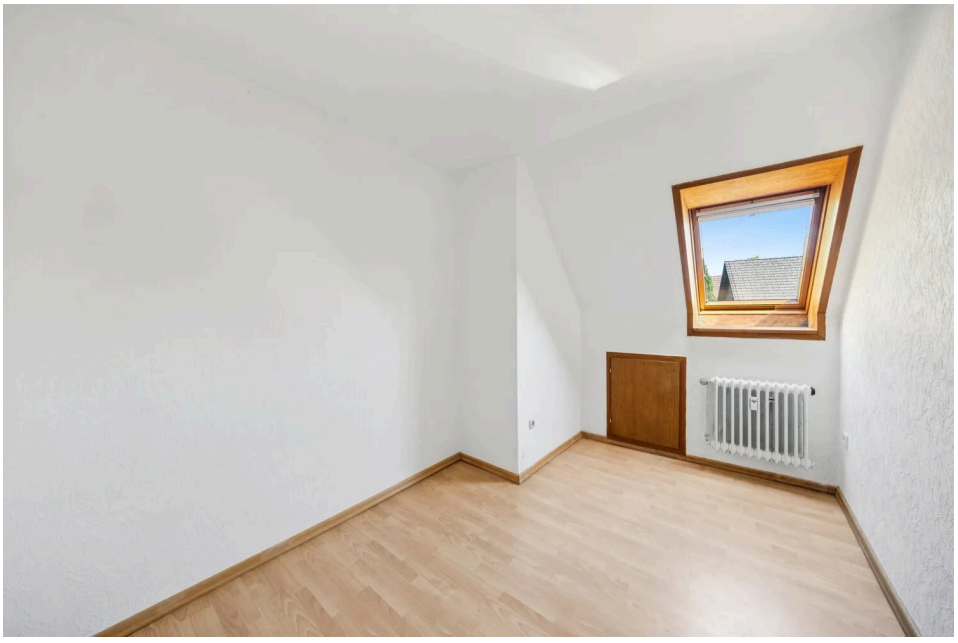




Objektnummer: 26346054 - 27283 Verden (Aller)

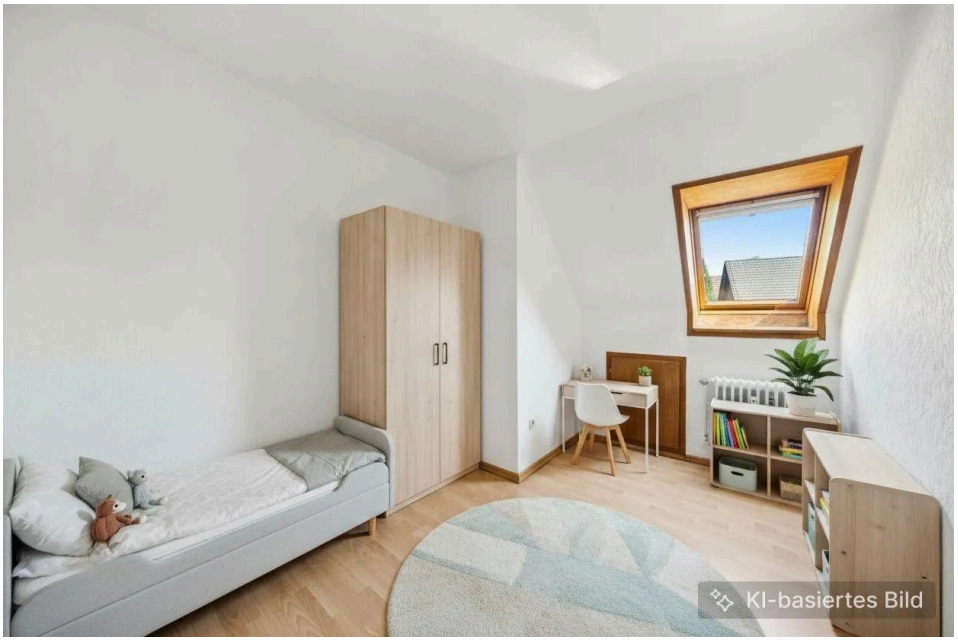
Die Immobilie





Objektnummer: 26346054 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie





Objektnummer: 26346054 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie

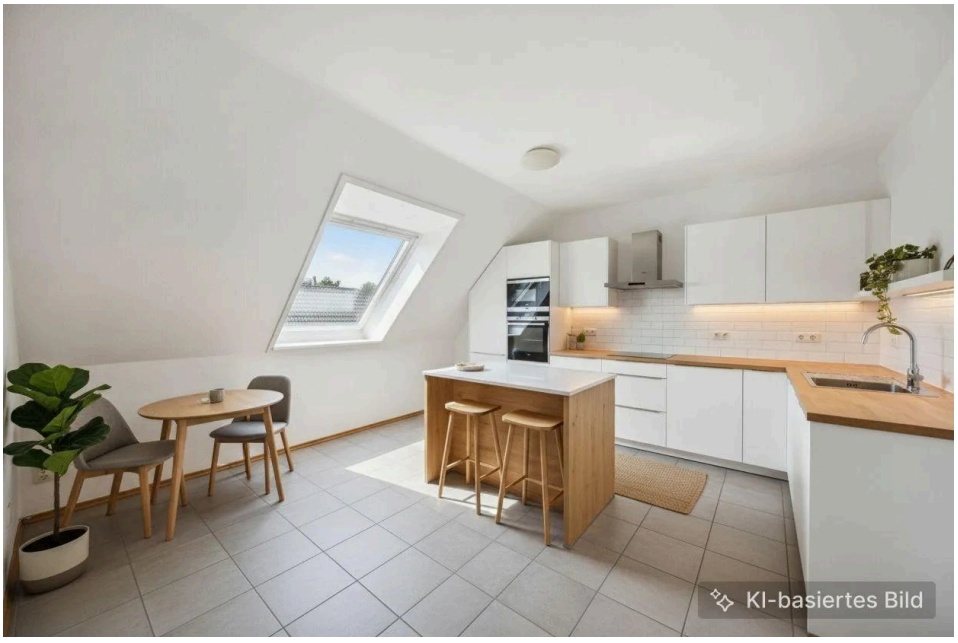




Objektnummer: 26346054 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie





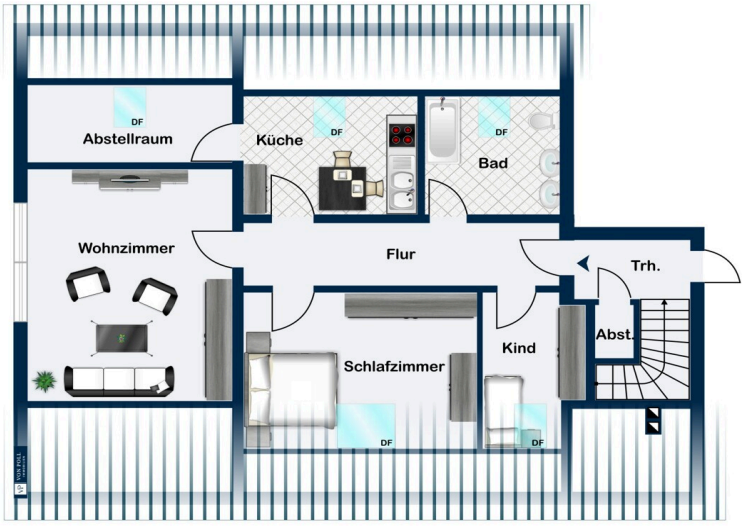
Objektnummer: 26346054 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie

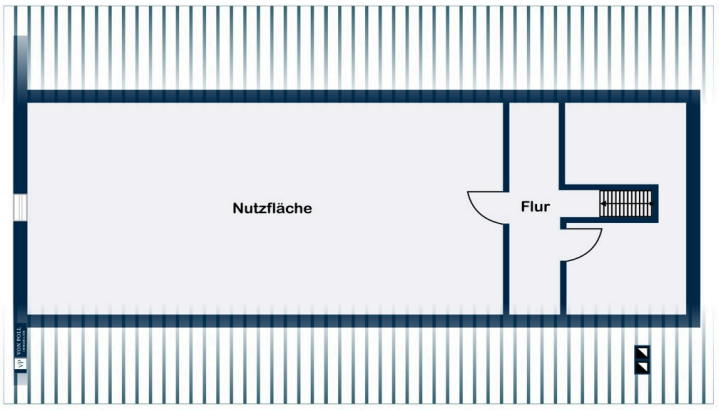


Objektnummer: 26346054 - 27283 Verden (Aller)

Grundrisse



Dachgeschoss



Dachboden

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: 26346054 - 27283 Verden (Aller)

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer charmanten Dachgeschosswohnung mit besonderem Charakter in einem liebevoll erhaltenen Wohnhaus aus dem Ursprungsbaujahr 1906.

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit lediglich fünf Wohneinheiten und vereint den unverwechselbaren Charme eines historischen Gebäudes mit einem durchdachten Grundriss und einem traumhaften Ausblick ins Grüne.

Auf rund 97 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt drei großzügig geschnittene Zimmer, die ein angenehmes Wohngefühl mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten verbinden.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein geräumiger Flur, der alle Räume harmonisch miteinander verbindet. Zur linken Seite befinden sich das großzügige Hauptschlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Auf der rechten Seite liegen die Küche sowie das Badezimmer. Die Küche überzeugt durch ihre angenehme Größe und wird durch einen praktischen Abstellraum ergänzt, der wertvollen Stauraum für Vorräte und Haushaltsgeräte bietet.

Das Badezimmer ist derzeit mit einer Duschwanne ausgestattet und lässt sich bei Bedarf mit überschaubarem Aufwand zu einer komfortablen Dusche umgestalten.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer am Ende des Flures. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Von hier aus eröffnet sich ein wunderschöner Blick über die weitläufigen Felder und Pferdeweiden der Umgebung. Dieser Ausblick verleiht der Wohnung eine besondere Ruhe und unterstreicht den naturnahen Wohncharakter der Lage.

Ein weiterer besonderer Vorteil dieser Wohnung ist der zugehörige Dachboden. Dieser bietet nicht nur großzügige zusätzliche Abstell- und Lagerflächen, sondern eröffnet zugleich interessante Möglichkeiten zur Wohnraumerweiterung. Durch seine Größe und Beschaffenheit eignet er sich hervorragend, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und die Wohnung künftig noch individueller zu gestalten. Ob als Homeoffice, Hobbybereich, Gästezimmer oder zusätzlicher Rückzugsort – diese Ausbaureserve stellt einen echten Mehrwert dar und ist in dieser Form nur selten zu finden.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für Paare, kleine Familien oder alle, die das

Wohnen in einem historischen Gebäude mit großzügigen Räumen, praktischen Stauraummöglichkeiten und einer idyllischen Aussicht verbinden möchten.

Beheizt wird die Immobilie über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 1999. Der Energieausweis weist die Energieeffizienzklasse F aus.

Eine Immobilie für Menschen, die den Charme historischer Bausubstanz zu schätzen wissen, gleichzeitig Wert auf Großzügigkeit, Entwicklungspotenzial und ein naturnahes Wohnumfeld legen. Hier genießen Sie Tag für Tag einen unverbaubaren Blick ins Grüne und die besondere Atmosphäre eines Hauses mit Geschichte.

Objektnummer: 26346054 - 27283 Verden (Aller)

Ausstattung und Details

- Dachgeschosswohnung mit ca. 97 m² Wohnfläche
- Zugehöriger Dachboden mit Ausbaumöglichkeit
- Drei gut geschnittene Wohn- und Schlafräume
- Großzügiges Wohnzimmer mit herrlichem Blick über Felder und Pferdeweiden
- Geräumiges Hauptschlafzimmer
- Weiteres Zimmer als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar
- Helle Küche mit praktischem Abstellraum
- Badezimmer mit Duschwanne
- Großzügiger Flurbereich mit guter Raumaufteilung
- Historisches Wohngebäude aus dem Ursprungsbaujahr 1906
- Lediglich fünf Wohneinheiten im Gebäude
- Ruhige und naturnahe Wohnlage
- Charmanter Altbaucharakter
- Große Fensterflächen mit angenehmen Lichtverhältnissen
- Gaszentralheizung (Baujahr 1999)
- Energieeffizienzklasse F
- Ideal für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger
- Attraktive Kombination aus historischem Charme und praktischem Grundriss

Objektnummer: 26346054 - 27283 Verden (Aller)

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26346054 - 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: 26346054 - 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