Verden (Aller)

Gepflegtes Reihenhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und vielseitigem Raumangebot!

Objektnummer: 26346060



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 191 m²

Objektnummer: 26346060 - 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: 26346060 - 27283 Verden (Aller)

Auf einen Blick

Objektnummer	26346060
Wohnfläche	ca. 110 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1964

Kaufpreis	199.000 EUR
Haustyp	Reihenhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26346060 - 27283 Verden (Aller)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	16.02.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	231.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26346060 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie

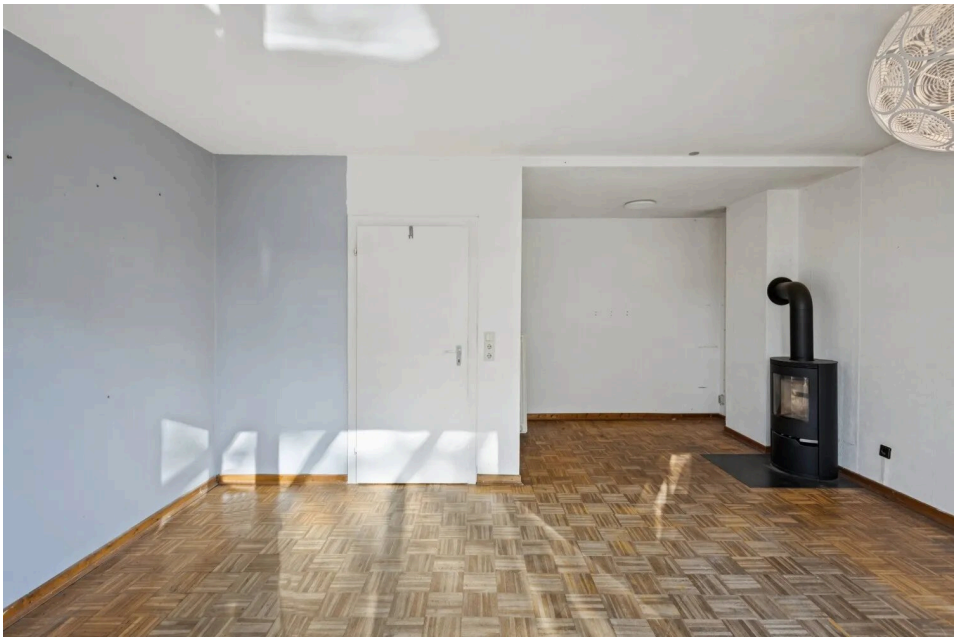




Objektnummer: 26346060 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie





Objektnummer: 26346060 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie





Objektnummer: 26346060 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie





Objektnummer: 26346060 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie





Objektnummer: 26346060 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie





Objektnummer: 26346060 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie





Objektnummer: 26346060 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie

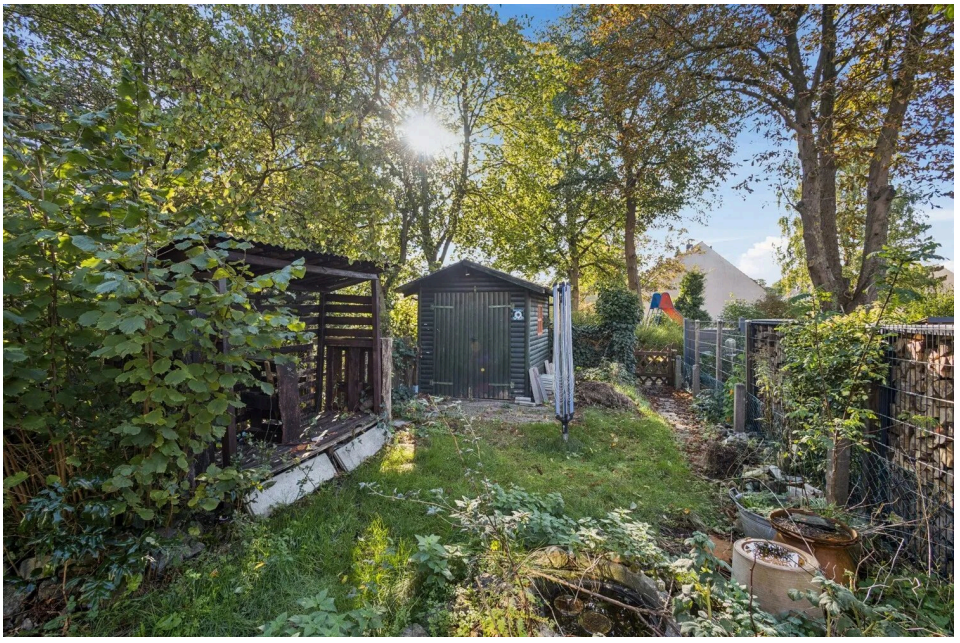




Objektnummer: 26346060 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie





Objektnummer: 26346060 - 27283 Verden (Aller)

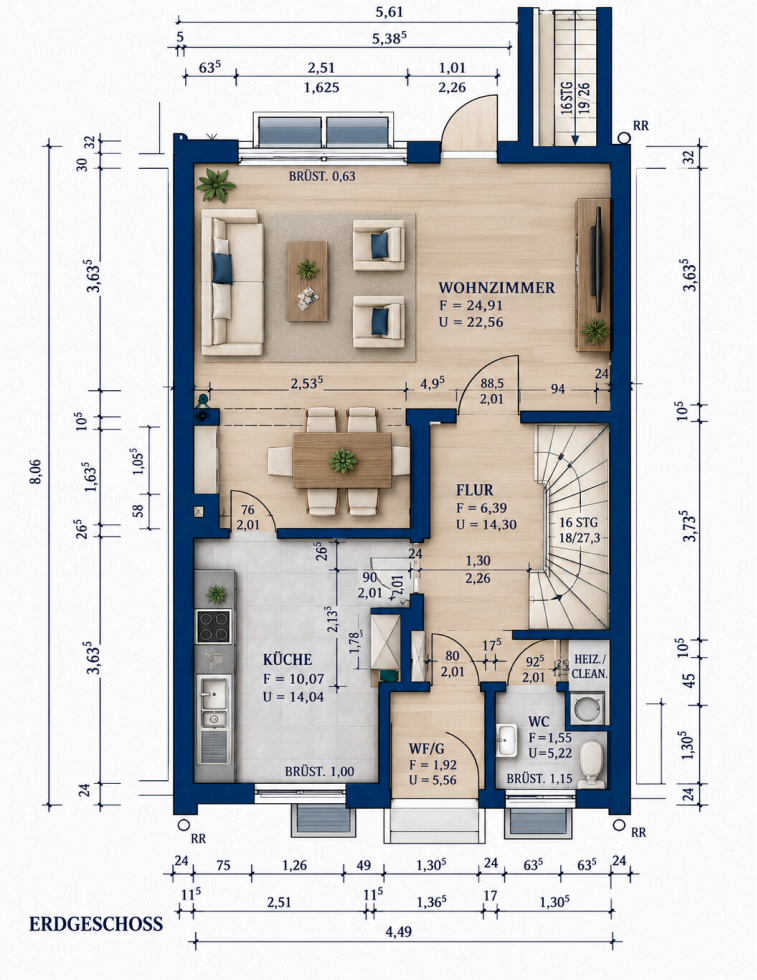
Die Immobilie

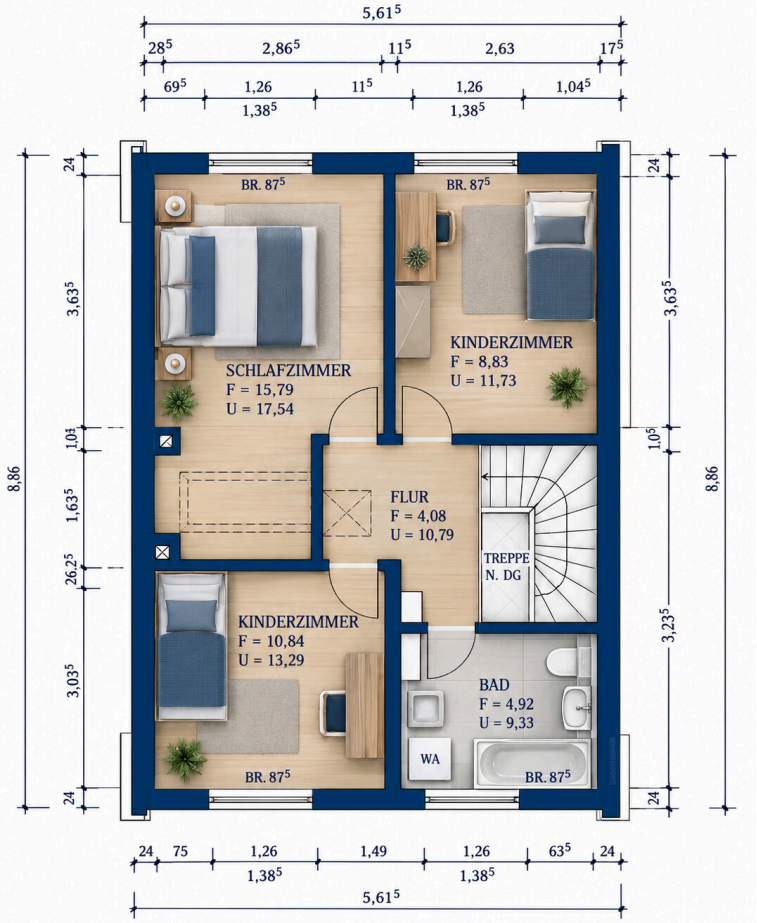




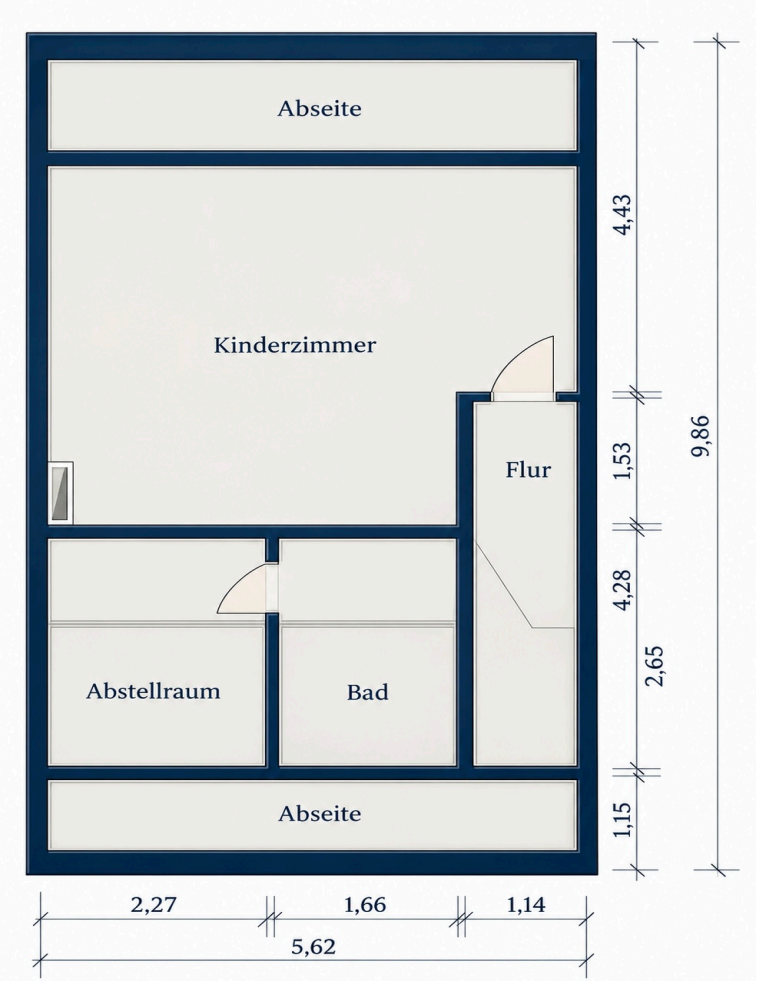
Objektnummer: 26346060 - 27283 Verden (Aller)

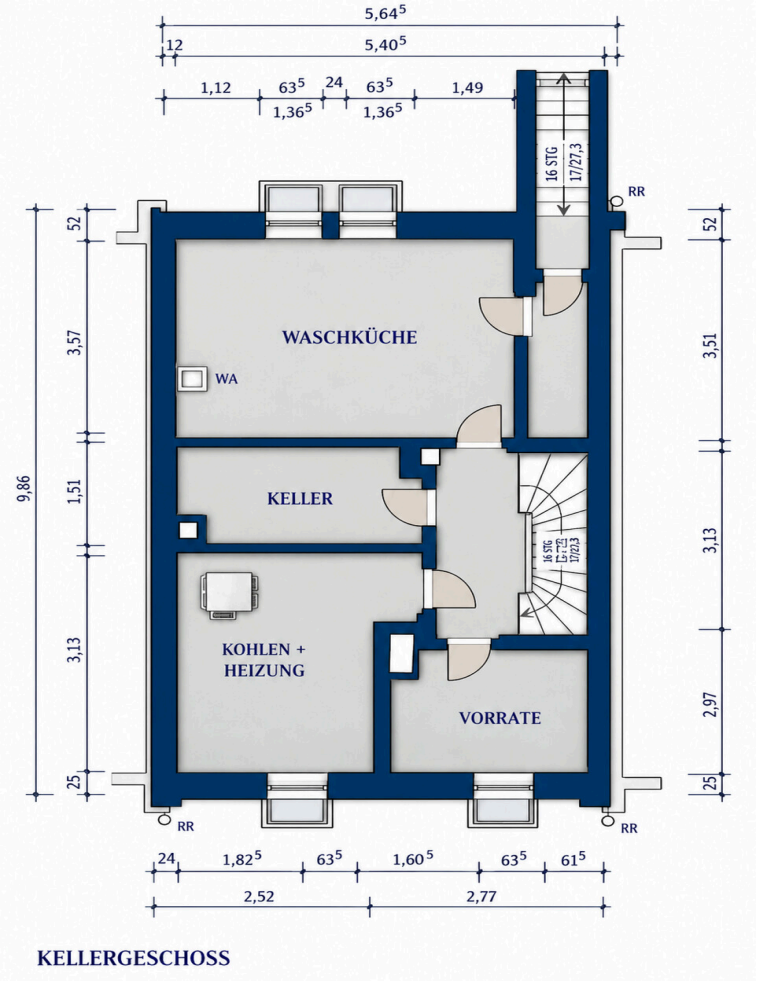
Grundrisse





OBERGESCHOSS


Abseite
Kinderzimmer
Flur
Abstellraum
Bad
Abseite
4,43
1,53
4,28
2,65
1,15
9,86
2,27
1,66
1,14
5,62



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: 26346060 - 27283 Verden (Aller)

Ein erster Eindruck

Das Reihenhaus aus dem Jahr 1964 empfängt mit einer angenehm zeitlosen Präsenz. Die Fassade wirkt zurückhaltend, im Inneren aber entfaltet sich auf etwa 110 m² Wohnfläche ein Gefühl von Großzügigkeit und Geborgenheit.

Die Räume sind klar gegliedert, dabei vielseitig nutzbar und durch ihre Anordnung angenehm miteinander verbunden. Vier Schlafzimmer bieten Rückzugsorte mit ruhiger Ausstrahlung. Das zentrale Wohnzimmer zieht mit seinem Ofen sofort die Aufmerksamkeit auf sich, an kühlen Tagen sammelt sich hier die Wärme des Feuers und durchströmt das Haus mit einer einladenden Atmosphäre.

Die Küche liegt so, dass Wege kurz bleiben, während das Leben zwischen drinnen und draußen fließt. Große Fenster lassen viel Licht herein, das besonders am Nachmittag die Räume freundlich auflädt. Im Sommer öffnet sich die überdachte Terrasse wie ein zweites Wohnzimmer ins Freie. Hier setzt sich der Tag entspannt fort, geschützt vor Wind und Wetter, mit Blick auf den kompakten, aber liebevoll nutzbaren Garten. Außenrollläden, teilweise elektrisch, sorgen für Komfort und Privatsphäre, während das Haus durch die neue Gaszentralheizung aus dem Jahr 2023 angenehm temperiert bleibt.

Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut und erweitert das Haus um einen weiteren vielseitigen Bereich, zum Arbeiten, Spielen oder als ruhiger Ort für Hobbys. Das Bad ist funktional gestaltet, in hellen Tönen gehalten und mit Tageslicht versehen. Die Wohnräume strahlen eine ruhige Selbstverständlichkeit aus, die das Baujahr gekonnt mit modernen Akzenten verbindet.

Im Untergeschoss steht ein vollwertiger Keller zur Verfügung. Hier finden sich nicht nur Stauraum, sondern auch Möglichkeiten für eine kleine Werkstatt oder einen Hauswirtschaftsbereich. Die Grundstücksfläche von etwa 191 m² ist überschaubar und pflegeleicht, bietet aber Raum für grüne Akzente, vielleicht ein Beet oder ein paar Lieblingspflanzen.

Das Haus steht auf einem Erbpachtgrundstück, das auf Wunsch auch käuflich erworben werden kann. Die solide Substanz, gepaart mit den aktuellen technischen Modernisierungen, schenkt diesem Haus eine warme, beständige Ausstrahlung. Wer den Alltag mit einer klaren, lebendigen Wohnqualität verbinden möchte, findet hier einen Platz, der sich mit jedem Tag mehr erschließt.

Objektnummer: 26346060 - 27283 Verden (Aller)

Ausstattung und Details

- Wohnfläche: 110 m²
- Grundstück: 191 m²
- Erbpacht, kann auf Wusch käuflich erworben werden
- voll unterkellert
- Baujahr: 1964
- Dachgeschoss ausgebaut
- Gasheizung von 2023
- überdachte Terrasse
- Außenrolläden, teilweise elektrisch
- Ofen

Objektnummer: 26346060 - 27283 Verden (Aller)

Alles zum Standort

Die Immobilie überzeugt durch ihre attraktive Lage in der beliebten Kreisstadt Verden (Aller). Hier verbinden sich ein angenehmes Wohnumfeld, eine gut ausgebaute Infrastruktur und die Vorzüge einer lebendigen Stadt zu einer Wohnlage mit hoher Alltagstauglichkeit.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Entfernung. Auch Schulen, Sportangebote und medizinische Versorgung sind gut erreichbar.

Die nahegelegenen Bushaltestellen sowie der Bahnhof Verden gewährleisten eine gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Regionalverkehr.

Die historische Innenstadt von Verden begeistert mit ihrem charmanten Stadtbild, vielfältigen Geschäften, gemütlichen Cafés und gastronomischen Angeboten. Als überregional bekannte Dom- und Reiterstadt bietet Verden zudem ein vielseitiges Freizeit- und Kulturangebot.

Die Nähe zu Bremen und die gute regionale Verkehrsanbindung machen den Standort auch für Berufspendler interessant.

Eine Lage, die überzeugt: sie vereint stadtnahes Wohnen mit kurzen Wegen im Alltag und einer Infrastruktur, die sowohl den Bedürfnissen von Familien als auch von Paaren und Einzelpersonen entgegenkommt.

Damit bietet dieser Standort attraktive Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause in einer vielseitigen und lebenswerten Stadt.

Objektnummer: 26346060 - 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: 26346060 - 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