

Verden (Aller)

# Großzügiger Bungalow mit moderner Ausstattung in familienfreundlicher Umgebung auf Erbpacht!

Objektnummer: 24346023



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 640 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24346023 - 27283 Verden (Aller)

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

Objektnummer: 24346023 - 27283 Verden (Aller)

## Auf einen Blick

Objektnummer	24346023	Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnfläche	ca. 177 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1985	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24346023 - 27283 Verden (Aller)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	96.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.12.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24346023 - 27283 Verden (Aller)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24346023 - 27283 Verden (Aller)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346023 - 27283 Verden (Aller)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24346023 - 27283 Verden (Aller)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24346023 - 27283 Verden (Aller)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346023 - 27283 Verden (Aller)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346023 - 27283 Verden (Aller)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24346023 - 27283 Verden (Aller)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346023 - 27283 Verden (Aller)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346023 - 27283 Verden (Aller)

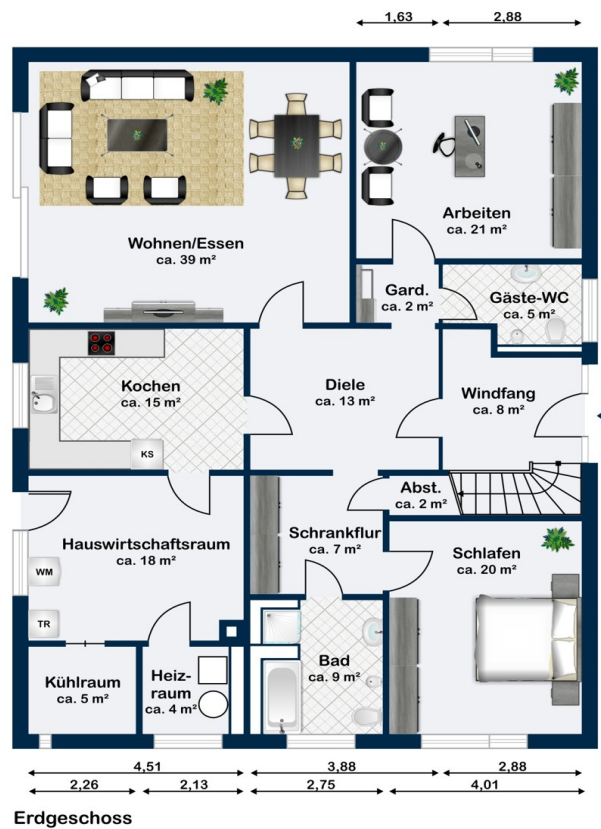
## Die Immobilie

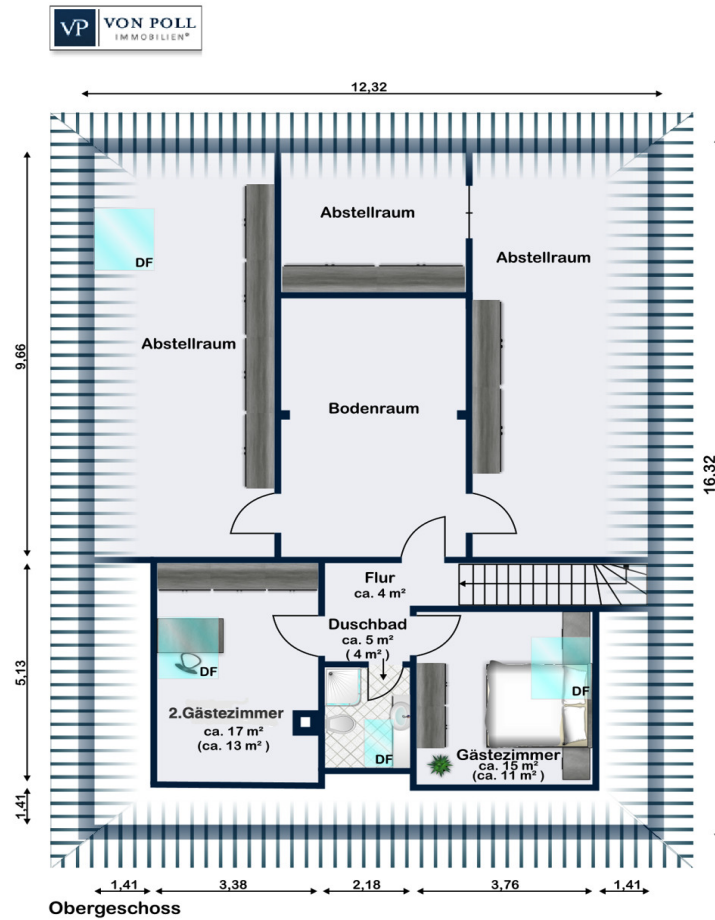




Objektnummer: 24346023 - 27283 Verden (Aller)

## Grundrisse





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: 24346023 - 27283 Verden (Aller)

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie aus dem Jahr 1985 wurde im Jahr 2022 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand. Das großzügige Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 177 m<sup>2</sup> auf einem ca. 640 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit insgesamt 6 Zimmern, davon 3 Schlafzimmern und 2 Badezimmern, bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine Familie. Im kompletten Erdgeschoss erwarten Sie eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme sowie elektrische Außenrollos an allen Fenstern. Die Einbauküche ist bereits vorhanden. Ein Wintergarten lädt zum Verweilen ein, oder genießen Sie einfach die frische Luft auf der überdachten Terrasse. Eine zusätzliche Außenmarkise schützt vor zu viel Sonneneinstrahlung und sorgt für angenehme Temperaturen im Sommer. Eine Garage mit elektrischem Tor und neuem Dach bietet ausreichend Stellfläche für Ihr Auto. Zusätzlicher Stauraum wird durch das Gartenhaus gegeben. Im modernisierten Badezimmer finden Sie eine zeitgemäße Ausstattung für Ihr Wohlbefinden. Der Wohnbereich und Abstellbereich im Obergeschoss ist ausgebaut und isoliert, was zusätzlichen Wohnraum oder Rückzugsmöglichkeiten schafft. Die Abstellräume sind außerdem mit PVC ausgelegt und der große Bodenraum ist mit einem Heizkörper versehen und kann daher gut beheizt werden. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend und bietet somit ein angenehmes und entspanntes Wohnumfeld. Die Zentralheizung von 2018 sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten. Das Haus ist auf Erbpachtbasis errichtet, was Ihnen Sicherheit und Planbarkeit bietet. Die jährliche Pacht von 557 EUR läuft noch weitere 25 Jahre zu diesen perfekten Konditionen. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als modernes und komfortables Zuhause für eine Familie. Die durchdachte Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung und die moderne Technik machen dieses Haus zu einer attraktiven Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses.



Objektnummer: 24346023 - 27283 Verden (Aller)

## Ausstattung und Details

- Erbpachtgrundstück
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- elektrische Rollläden im kompletten Erdgeschoss
- EBK
- Wintergarten
- überdachte Terrasse
- Gartenhaus
- Garage mit elektrischem Tor und neuem Dach
- elektrische Markise
- modernisiertes Bad
- ausgebaut und isoliertes OG mit 4 Dachfenstern

Objektnummer: 24346023 - 27283 Verden (Aller)

## Alles zum Standort

Das freistehende Einfamilienhaus besticht durch seine zentrale und ruhige Lage in der wunderschönen Reiterstadt Verden Aller. Mit dieser Immobilie genießen Sie ein idyllisches und gepflegtes Wohnumfeld, das sich ideal für Familien anbietet. Die Nähe zum Stadtwald bietet Möglichkeiten für Erholung und Spaziergänge. Das städtische Freibad ist ebenfalls fußläufig zu erreichen. Weiterführende Schulen sind in Verden bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Verden selbst bietet Ihnen zahlreiche kulturelle Angebote wie den Verdener Dom, das Domherrenhaus und viele Veranstaltungen in der Stadthalle mit Musik und Theater. Verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind schnell zu erreichen. So befinden sich in einem Umkreis von wenigen Kilometern diverse Supermärkte, Drogerien und vieles mehr. Ein Kindergarten und eine Grundschule sind in ca. 5-10 Gehminuten Entfernung angesiedelt und tragen zur Familienfreundlichkeit der Wohnlage bei. Innerhalb weniger Meter erreichen Sie außerdem die nächste Bushaltestelle. Der Bahnhof liegt rund 3 km entfernt und auch die Autobahn 27 befindet sich in komfortabler Reichweite. Also auch für Pendler die perfekte Ausgangssituation.

**Objektnummer: 24346023 - 27283 Verden (Aller)**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 96.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24346023 - 27283 Verden (Aller)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Maruhn & Heinz Stoffels

---

Ostertorstraße 4 + 6 Verden  
E-Mail: [verden@von-poll.com](mailto:verden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)