Verden (Aller)

Vermietete 3- Zimmer Wohnung in Bürgerparknähe!

Objektnummer: 25346007

KAUFPREIS: 169.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 72 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25346007 - 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: 25346007 - 27283 Verden (Aller)

Auf einen Blick

Objektnummer	25346007
Wohnfläche	ca. 72 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1980

Kaufpreis	169.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 11 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25346007 - 27283 Verden (Aller)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	111.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.03.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25346007 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie

Objektnummer: 25346007 - 27283 Verden (Aller)

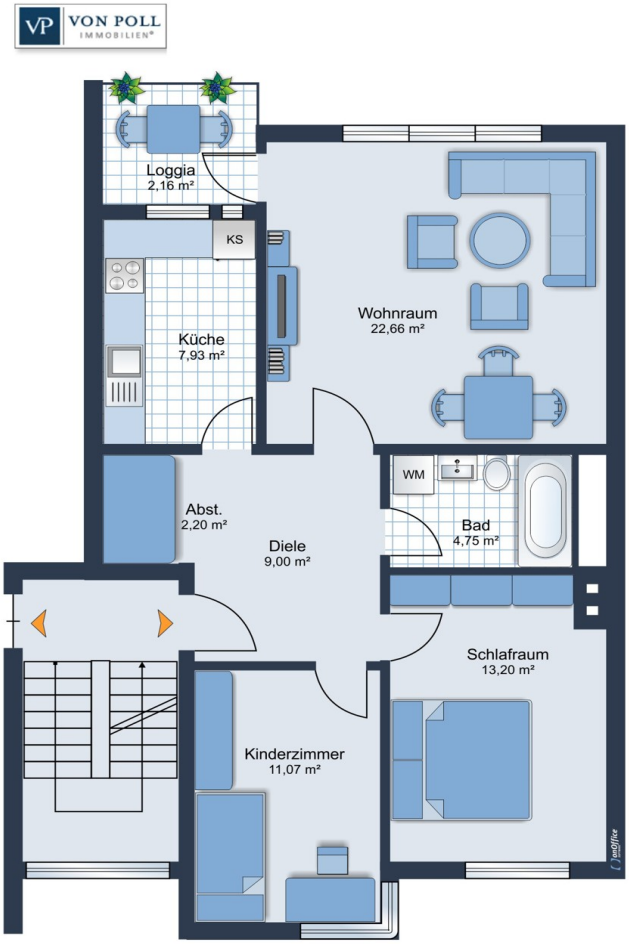
Die Immobilie

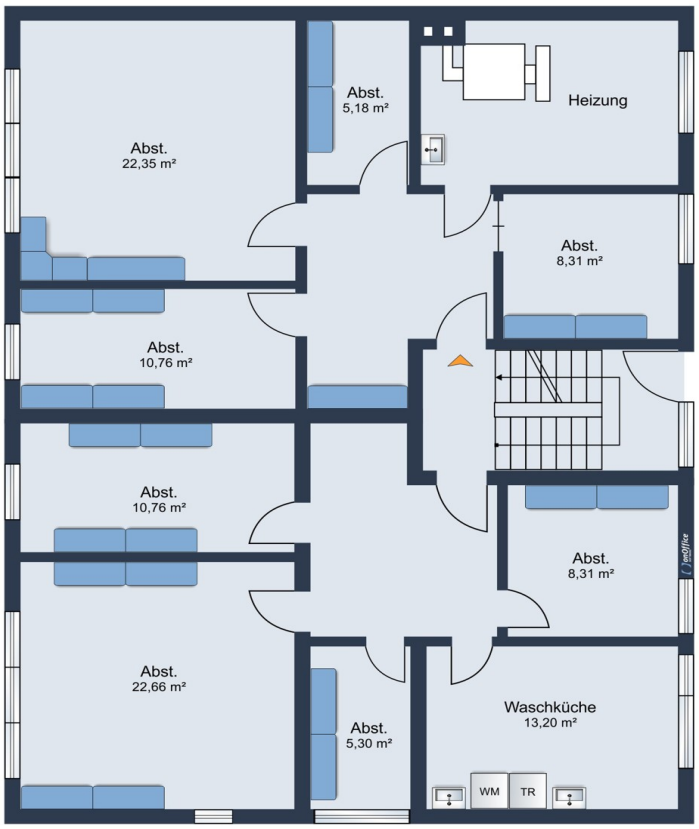
Objektnummer: 25346007 - 27283 Verden (Aller)

Die Immobilie

Objektnummer: 25346007 - 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: 25346007 - 27283 Verden (Aller)

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung aus dem Jahr 1980 in einem ruhigen und etablierten Wohnumfeld. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 72 m² und befindet sich im ersten Obergeschoss eines Hauses mit insgesamt acht Wohneinheiten. Die Immobilie zeichnet sich durch eine gut durchdachte Raumaufteilung und ihre funktionale Ausstattung aus, was sie sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren attraktiv macht. Die Wohnung umfasst insgesamt drei Zimmer, darunter ein geräumiges Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer. Das dritte Zimmer bietet sich als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer an, je nach individuellem Bedarf. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und besitzt ein zeitloses Design. Die Küche ist separat und verfügt über einen funktionalen Schnitt, der das Kochen erleichtert. Alle Zimmer sind über den zentralen Flur der Wohnung erreichbar, welcher genügend Platz für eine Garderobe bietet. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum für unter anderem saisonale Gegenstände bietet. Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Zentralheizung, die für wohlige Wärme in den kälteren Monaten sorgt. Im Gemeinschaftsbereich steht den Bewohnern ein Trockenraum zur Verfügung. Ein Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung, was in dieser Lage einen bedeutenden Komfort für die Bewohner darstellt. Derzeit ist die Wohnung vermietet, was zu einer sicheren Einnahmequelle führen kann, wenn eine Nutzung als Kapitalanleger beabsichtigt ist. Monatlichee Nettokaltmiete beträgt 400,00 EUR. Die bestehende Mietstruktur lässt sich eventuell anpassen, um sowohl aktuelle Marktentwicklungen zu berücksichtigen als auch die Bedürfnisse potenzieller Mieter zu erfüllen. Die Immobilie hat durch regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen ihren gepflegten Zustand bewahrt und präsentiert sich in einem ansprechenden Gesamtzustand. Die Lage besticht durch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der Nähe. Diese Kombination macht die Wohnung zu einem attraktiven Angebot für Singles, Paare oder kleine Familien. Insgesamt bietet diese Etagenwohnung eine solide Basis für verschiedene Lebenssituationen und Ansprüche. Interessenten sind eingeladen, sich bei einer Besichtigung selbst ein Bild von der Immobilie zu machen und die vielfältigen Möglichkeiten, die sie bietet, zu entdecken. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen weitere Informationen zu diesem Angebot zukommen zu lassen und eine Besichtigung zu vereinbaren.

Objektnummer: 25346007 - 27283 Verden (Aller)

Ausstattung und Details

- 3- Zimmer
- Wohnfläche ca. 72 m²
- Baujahr 1980
- Keller
- 1. OG
- Gemeinschaftstrockenraum
- 8 Parteien
- Stellplatz
- vermietet

Objektnummer: 25346007 - 27283 Verden (Aller)

Alles zum Standort

Diese Eigentumswohnung besticht durch seine zentrale Lage in Verden/Aller. Mit dieser Immobilie genießen Sie ein idyllisches und gepflegtes Wohnumfeld, dass sich ideal für kleine Familien oder Pärchen anbietet. Die Nähe zum Bürgerpark bietet Möglichkeiten für Erholung und Spaziergänge. Verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell zu erreichen. So befinden sich in einem Umkreis von ca. 300 Metern diverse Supermärkte. Ein Kindergarten ist in ca. 5 Gehminuten Entfernung angesiedelt und trägt zur Familienfreundlichkeit der Wohnlage bei. Innerhalb weniger Meter erreichen Sie außerdem die nächste Bushaltestelle. Der Bahnhof liegt rund 2 km entfernt und auch die Autobahn 27 befindet sich in komfortabler Reichweite. Also auch für Pendler die perfekte Ausgangssituation. Die wunderschöne Reiterstadt ist ein absolut idyllischer Ort.

Objektnummer: 25346007 - 27283 Verden (Aller)

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25346007 - 27283 Verden (Aller)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Maruhn

Ostertorstraße 4 + 6 Verden
E-Mail: verden@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com