

Verden (Aller)-Scharnhorst

# Gemütliche Doppelhaushälfte für die Familie mit tollem Garten!

Objektnummer: 24346011



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

**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 350 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24346011 - 27283 Verden (Aller)-Scharnhorst

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

Objektnummer: 24346011 - 27283 Verden (Aller)-Scharnhorst

## Auf einen Blick

Objektnummer	24346011
Wohnfläche	ca. 146 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	2004

Kaufpreis	295.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24346011 - 27283 Verden (Aller)-Scharnhorst

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energie-Effizienzklasse	C
Energieausweis gültig bis	12.12.2026		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24346011 - 27283 Verden (Aller)-Scharnhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346011 - 27283 Verden (Aller)-Scharnhorst

## Die Immobilie



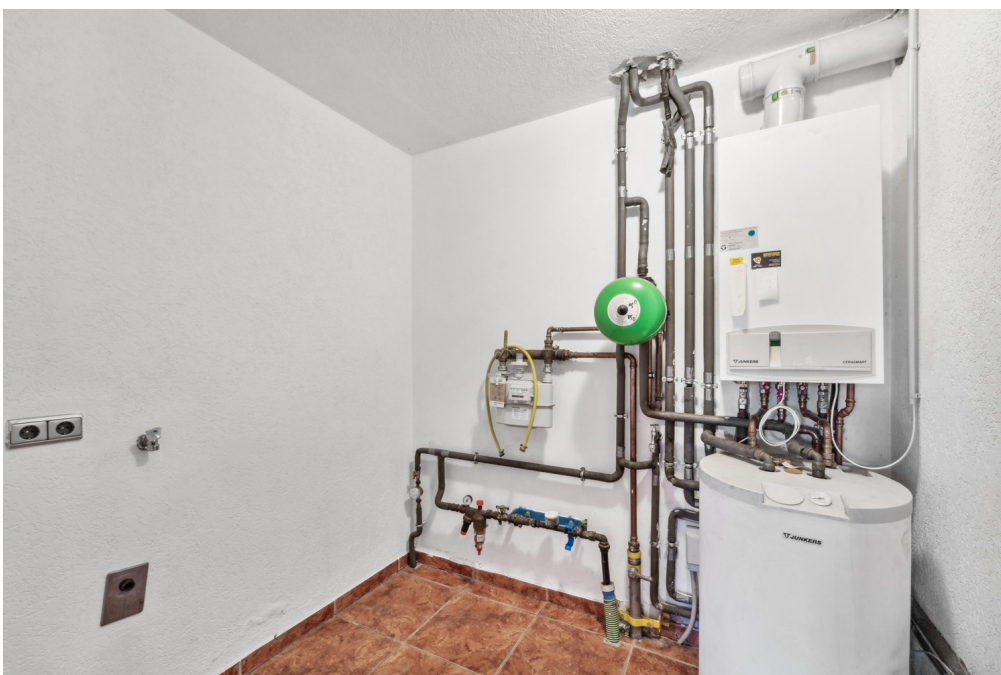
Objektnummer: 24346011 - 27283 Verden (Aller)-Scharnhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346011 - 27283 Verden (Aller)-Scharnhorst

## Die Immobilie





Objektnummer: 24346011 - 27283 Verden (Aller)-Scharnhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346011 - 27283 Verden (Aller)-Scharnhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346011 - 27283 Verden (Aller)-Scharnhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346011 - 27283 Verden (Aller)-Scharnhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346011 - 27283 Verden (Aller)-Scharnhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346011 - 27283 Verden (Aller)-Scharnhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346011 - 27283 Verden (Aller)-Scharnhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346011 - 27283 Verden (Aller)-Scharnhorst

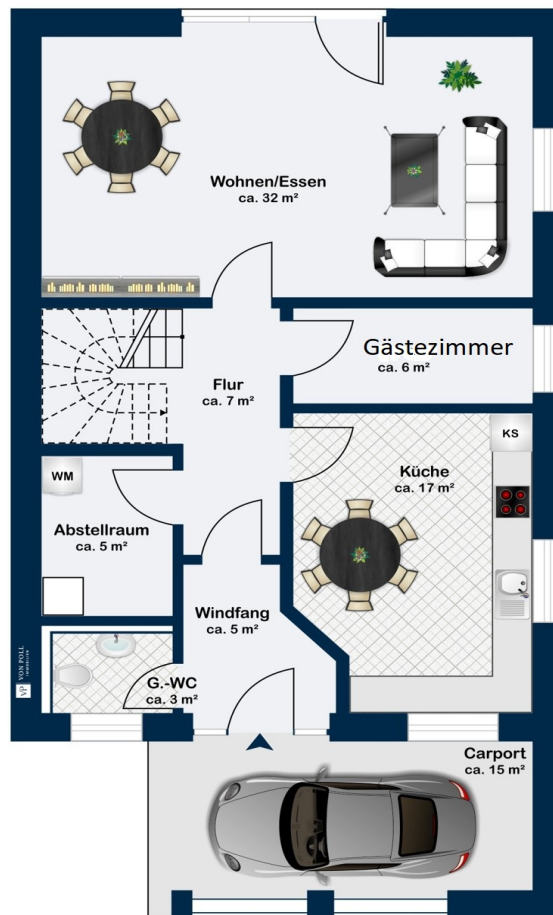
## Die Immobilie

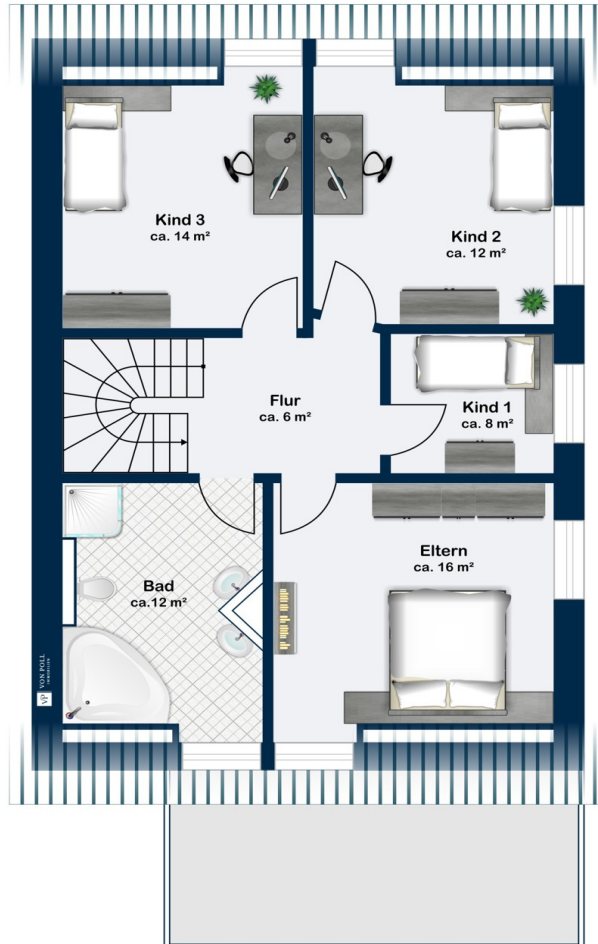




Objektnummer: 24346011 - 27283 Verden (Aller)-Scharnhorst

## 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: 24346011 - 27283 Verden (Aller)-Scharnhorst

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2004 fertiggestellt und besticht durch ihre zeitgemäße Ausstattung und großzügige Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 146 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 350 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine Familie. Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, davon fünf Schlafzimmer, ideal für Familien mit Kindern. Ein geräumiges Vollbad sowie ein Gäste-WC sind ebenfalls vorhanden, um den Bedürfnissen des täglichen Lebens gerecht zu werden. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich, der viel Tageslicht durch große Fensterfronten hereinlässt. Die moderne Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die sich perfekt für entspannte Stunden im Freien eignet. Das Haus wird über eine effiziente Zentralheizung beheizt, was für wohlige Wärme in den kalten Monaten sorgt. Im Wohn-Essbereich, der Küche und dem Bad gibt es eine Fußbodenheizung. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und ermöglichen eine individuelle Regulierung des Lichteinfalls. Ein Carport bietet Platz für Ihr Fahrzeug und schützt es vor Witterungseinflüssen. Ein weiterer Abstellraum befindet sich hinter dem Carport. Der Garten lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten nach Ihren Wünschen. Dieses Haus bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, praktischer Raumaufteilung und einer schönen Gartenanlage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Angebot überzeugen!

Objektnummer: 24346011 - 27283 Verden (Aller)-Scharnhorst

## Ausstattung und Details

- Baujahr: 2004
- Grundstück: ca. 350 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 146 m<sup>2</sup>
- 1 Vollbad
- 1 Gäste WC
- Fußbodenheizung im Wohn- Esszimmer, Küche, Bad
- elektrische Rollläden
- Carport mit angrenzendem Abstellraum
- Dachboden

Objektnummer: 24346011 - 27283 Verden (Aller)-Scharnhorst

## Alles zum Standort

Diese Doppelhaushälfte besticht durch seine tolle Lage in einem gewachsenen Neubaugebiet in Verden/Scharnhorst. Mit dieser Immobilie genießen Sie ein idyllisches Wohnumfeld, das sich ideal für Familien anbietet. Die Nähe zum Stadtwald und zur Natur bietet außerdem Möglichkeiten für Erholung und Spaziergänge und garantiert einen hohen Freizeitwert. Verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell zu erreichen. So befinden sich in einem Umkreis von ca. 2 Kilometern diverse Supermärkte, Tankstellen usw. Die Stadtmitte Verdens liegt nur etwa 3 Kilometer von Ihrem künftigen Heim entfernt und eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Für die lieben Kleinen ist hier bestens gesorgt. Ein Kindergarten und eine Grundschule sind in optimaler Entfernung angesiedelt und tragen zur Familienfreundlichkeit der Wohnlage bei. 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: 24346011 - 27283 Verden (Aller)-Scharnhorst

## Weitere Informationen

**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: 24346011 - 27283 Verden (Aller)-Scharnhorst

## 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)