

Verden (Aller)

# Geräumiges Einfamilienhaus mit großem Potential in sehr begehrter Lage - Verden (Aller)!

Objektnummer: 24346007



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

KAUFPREIS: 435.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176,93 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 856 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24346007 - 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: 24346007 - 27283 Verden (Aller)

## Auf einen Blick

Objektnummer	24346007	Kaufpreis	435.000 EUR
Wohnfläche	ca. 176,93 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2011
Zimmer	6	Nutzfläche	ca. 103 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1966		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24346007 - 27283 Verden (Aller)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	241.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.05.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24346007 - 27283 Verden (Aller)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346007 - 27283 Verden (Aller)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346007 - 27283 Verden (Aller)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346007 - 27283 Verden (Aller)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24346007 - 27283 Verden (Aller)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346007 - 27283 Verden (Aller)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346007 - 27283 Verden (Aller)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346007 - 27283 Verden (Aller)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346007 - 27283 Verden (Aller)

## Die Immobilie



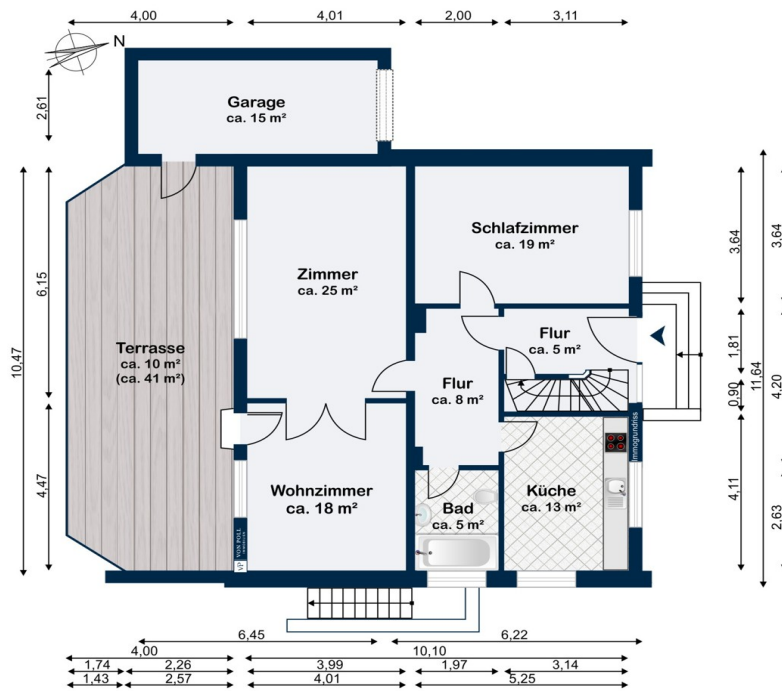
Objektnummer: 24346007 - 27283 Verden (Aller)

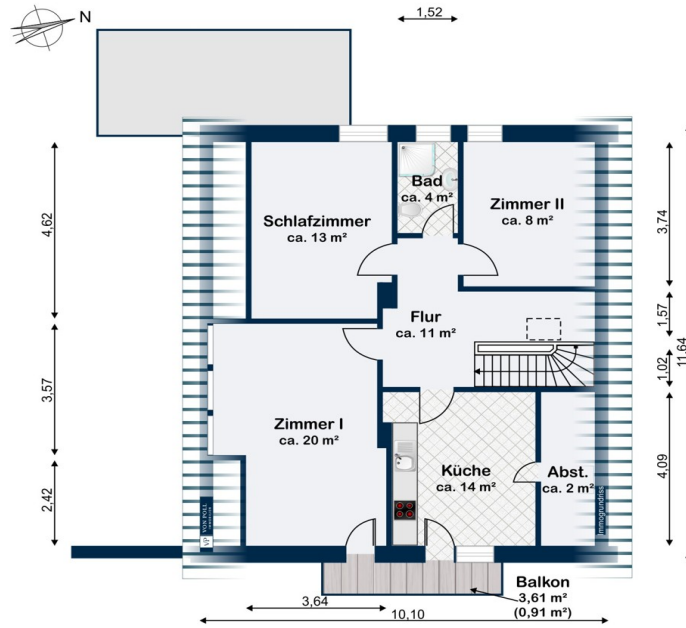
## Die Immobilie



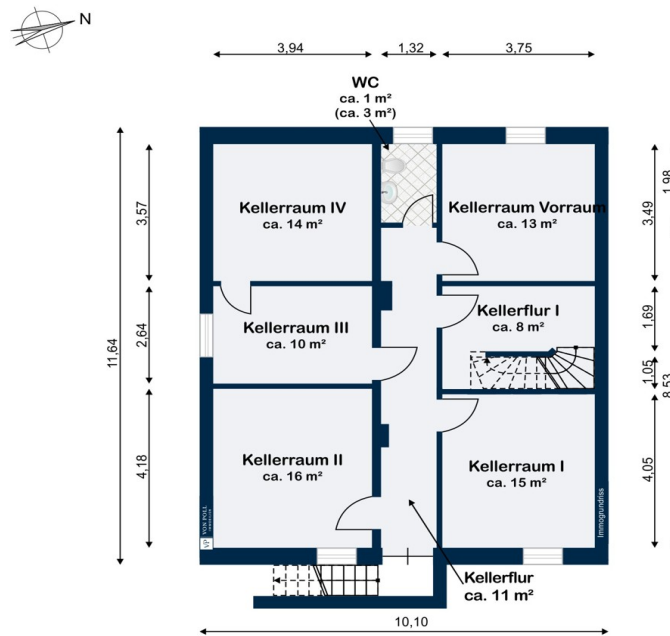
Objektnummer: 24346007 - 27283 Verden (Aller)

## 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: 24346007 - 27283 Verden (Aller)

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante Immobilie aus dem Jahr 1966 befindet sich in sehr begehrter Verdener Lage und bietet alles, was Ihre Familie benötigt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 176,93 m<sup>2</sup> und einer Gesamtnutzfläche von 103,69 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ausreichend Platz für Komfort und Entfaltung. Das Herzstück dieses Hauses ist zweifellos der gemütliche Wohnbereich, der den idealen Ort für geselliges Beisammensein mit Familie und Freunden bietet. Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten, sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum. Zwei Badezimmer stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung, was den täglichen Komfort erhöht. Die Immobilie ist vollunterkellert und bietet neben fünf zusätzlichen Räumen auch ein separates WC im Keller. Das Objekt umfasst ein 856 m<sup>2</sup> großes Grundstück, das genügend Platz für Ihre individuellen Gestaltungswünsche bietet. Eine Garage sowie zwei Stellplätze vor der Immobilie bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Erleben Sie selbst, was dieses große Haus zu bieten hat, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24346007 - 27283 Verden (Aller)

## Ausstattung und Details

- Wohnfläche 176,93 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche 103,69 m<sup>2</sup>
- Grundstück 856 m<sup>2</sup>
- 6 Zimmer
- Gas-Zentralheizung aus 2011
- vollunterkellert
- 1 Garagenstellplatz
- 2 Stellplätze
- bevorzugte Lage
- Energieeffizienzklasse G

Objektnummer: 24346007 - 27283 Verden (Aller)

## Alles zum Standort

Die Stadt Verden am Zusammenfluss von Aller und Weser ist eine Stadt in Niedersachsen, die gut an das Verkehrsnetz angebunden ist. Die Stadt liegt etwa 40 Kilometer südlich von Bremen und ist über die Autobahn A27 sowie die Bundesstraßen B215 und B6 erreichbar. Der Fernbahnhof liegt etwa 1,2km von der Immobilie entfernt und bietet die Möglichkeit innerhalb von 20 Minuten den Hauptbahnhof Bremen, sowie in 45 Minuten den Knotenpunkt Hannover zu erreichen. Der nächste Flughafen ist der Flughafen Bremen, der etwa 45 Minuten Autofahrt entfernt ist. Auch der Flughafen Hannover ist in einer Stunde mit dem Auto zu erreichen. Verden ist ein modernes Mittelzentrum mit Sitz diverser Behörden wie Landkreisverwaltung, Gerichte sowie die Staatsanwaltschaft. Zudem verfügt Verden über eine vielfältige mittelständische Industrie. Verden bietet ein breites Angebot an Schulen und Kindergärten. Es gibt mehrere Grundschulen, eine Gesamtschule, zwei Gymnasien und eine Förderschule sowie eine Berufsschule. Die Reiterei ist ein bedeutender Faktor für die Stadt. Sie ist bekannt für ihre Hannoverschen Warmblutzucht und wird daher auch als „Reiterstadt Verden“ bezeichnet. Insgesamt bietet Verden eine hohe Lebensqualität als attraktive Stadt für Familien und junge Menschen. Mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte, einer großen Auswahl an Restaurants und Bars sowie einem vielfältigen Sportangebot ist Verden ein idealer Ort zum Leben.

Objektnummer: 24346007 - 27283 Verden (Aller)

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 241.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 24346007 - 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)