

Verden (Aller)

# VERKAUFT: Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 3 Einheiten in zentraler Lage, voll vermietet.

Property ID: 24271045



PURCHASE PRICE: 325.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 230,47 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 616 m<sup>2</sup>

Property ID: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

## At a glance

Property ID	24271045	Purchase Price	325.000 EUR
Living Space	ca. 230,47 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	9	Construction method	Solid
Year of construction	1958	Usable Space	ca. 132 m <sup>2</sup>
		Rentable space	ca. 230 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	11.06.2031	Final Energy Demand	212.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1958

Property ID: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

## The property



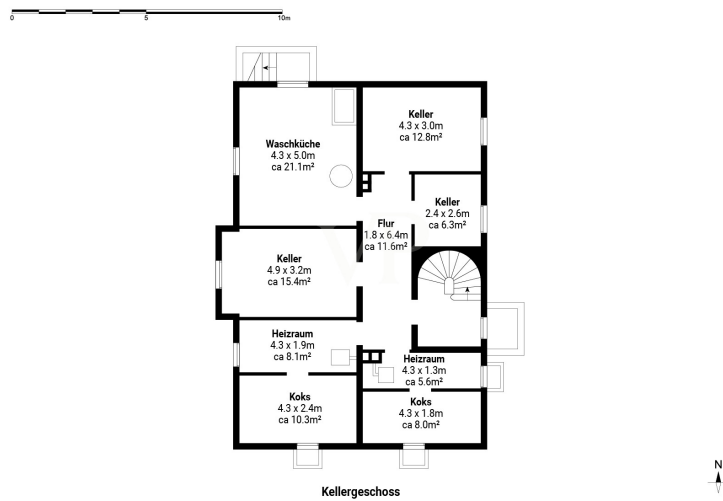
Property ID: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

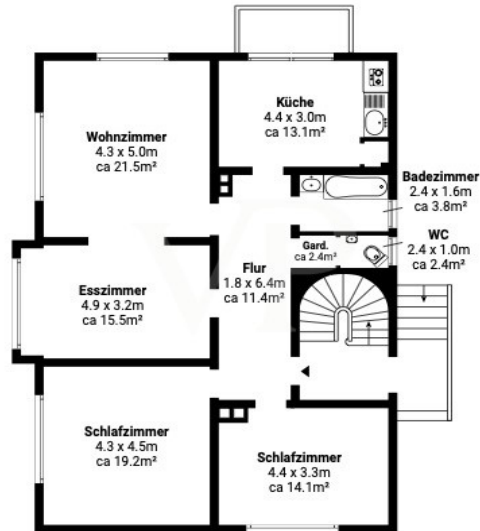
## The property



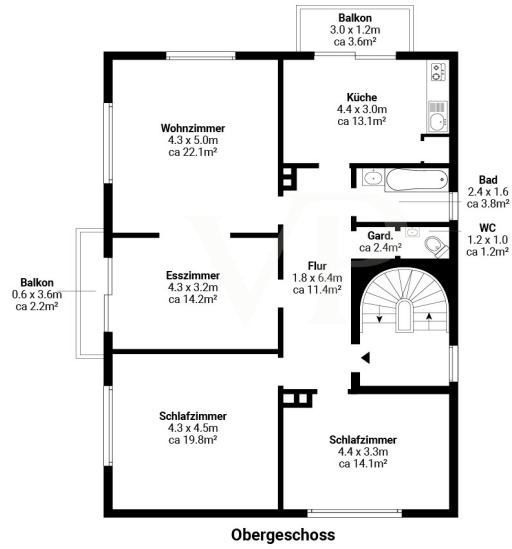
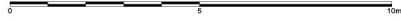
Property ID: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

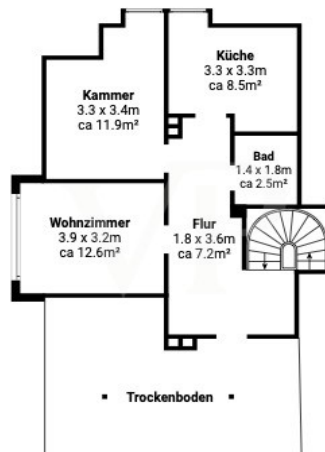
## Floor plans











**Dachgeschoss**



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

## A first impression

Angeboten wird ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1958 mit einer Wohnfläche von ca. 230,47 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 616 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über insgesamt 3 Einheiten und ist unterkellert. Das Objekt wurde nach und nach modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten, teilweise noch modernisierungsbedürftigem Zustand. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen. Die Raumaufteilung ist praktisch und ermöglicht eine vielfältige Nutzung der Räume. Im Erdgeschoss befinden sich neben Küche und Bad, 2 Zimmer sowie ein durch eine Wandöffnung vergrößertes Wohnzimmer. Das Obergeschoss ist baugleich, verfügt aber ohne Öffnung über ein zusätzliches Zimmer. Im Dachgeschoss finden sich 2 Zimmer neben Küche und Bad. Die beiden Balkone und die Terrasse sind ideal für entspannte Abendstunden nach Westen ausgerichtet. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um eine solide und attraktive Anlagemöglichkeit.

Property ID: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

## Details of amenities

- 3 Wohneinheiten
- JNKM-IST: 18.981,72 € / Faktor 17,1
- JNKM-SOLL (ab 01.09.): 19.923,60 € / Faktor 16,3
- letzte Modernisierungen:
  - 2022 Umbau / Modernisierung Bad im EG
  - 2021 Renovierung Treppenhaus, neue Haus- und Kellertür
  - 2020 Etagenheizung, Heizkörper, Heizungsrohre im Dachgeschoss
- Modernisierungsbedarf langfristig:
  - Fenster (Isoglas Kunststofffenster 80er Jahre)
  - Elektrik
  - Bad Dachgeschoss
  - Allgemeine Renovierung Erdgeschoss und Dachgeschoss
  - Heizung Erdgeschoss (BJ 2004)

Property ID: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

## All about the location

Verden ist bekannt für seine grünen Landschaften und die Nähe zur Natur, die besonders bei jungen Familien und Naturliebhabern beliebt ist. Die Immobilie profitiert von einer ausgezeichneten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Der Bahnhof Verden, von dem aus regelmäßige Verbindungen nach Bremen und Hannover bestehen, ist nur wenige Minuten entfernt. Dies macht die Lage besonders attraktiv für Pendler. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Die Nähe zu verschiedenen Bildungseinrichtungen macht das Objekt auch interessant für Familien. Zudem befinden sich diverse Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung, darunter der Verdener Magic Park, das Verdener Dom-Museum und das nahegelegene Allerufer, das sich hervorragend für Spaziergänge und Fahrradtouren eignet. Die Stadt Verden zeichnet sich durch eine stabile Nachfrage nach Wohnraum aus, was durch die stetige Entwicklung der lokalen Wirtschaft und die Zunahme an Arbeitsplätzen unterstützt wird. Die Attraktivität der Lage, kombiniert mit der hohen Lebensqualität, sorgt für eine geringe Fluktuation und eine stabile Mieterbasis. Das Objekt stellt somit eine solide Kapitalanlage dar, die durch kontinuierliche Mieteinnahmen und Wertsteigerungspotenzial überzeugt.

Property ID: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Andre Simon

---

Wachmannstraße 132 Bremen - Commercial

E-Mail: [commercial.bremen@von-poll.com](mailto:commercial.bremen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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