

Verden (Aller)

Modernisiertes Zweifamilienhaus mit Blick in die Ferne!

????????? ??????????: 24346030



www.von-poll.com

???? ??????: 498.000 EUR • ??????????: ca. 256 m² • ?????????: 8 • ??????? ????: 1.765 m²

???????? ??????????: 24346030 - 27283 Verden (Aller)

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24346030 - 27283 Verden (Aller)

?? ??? ??????

???????? ??????????	24346030	????? ???????	498.000 EUR
????????????	ca. 256 m ²	??????	????????????
????????	8	????????????	????????????
???????????? ???	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
????? ?????????????	1934	????? ?????????????	2024
		????????	???????
		????????????	
		???????	????????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

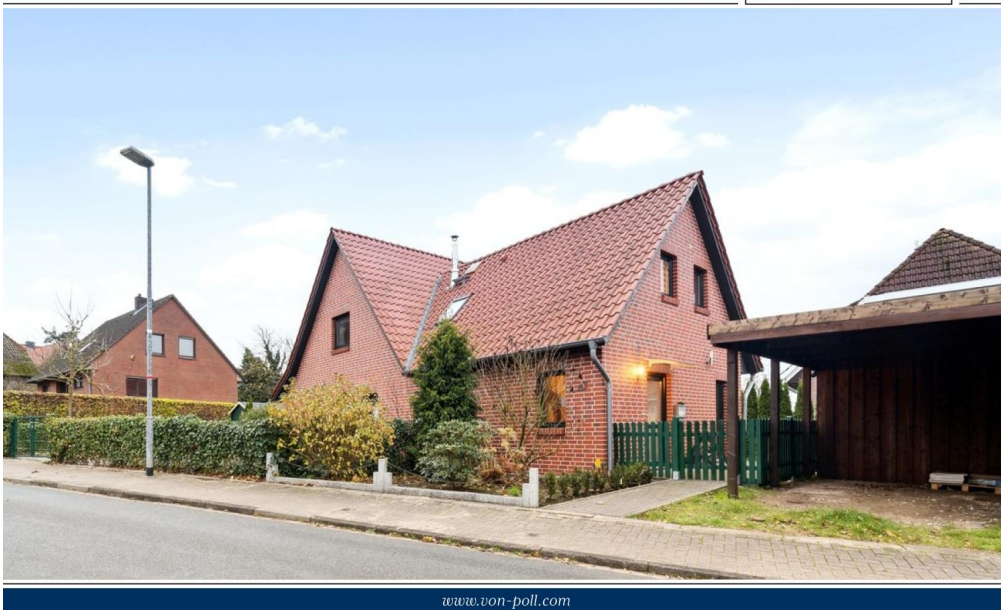
???????? ??????????: 24346030 - 27283 Verden (Aller)

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	72.60 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ???????? ???	04.12.2028	????????????? ????????????? ???????????	B
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1934

???????? ??????????: 24346030 - 27283 Verden (Aller)

?? ?????????



www.von-poll.com



???????? ??????????: 24346030 - 27283 Verden (Aller)

?? ?????????



???????? ??????????: 24346030 - 27283 Verden (Aller)

?? ?????????



???????? ??????????: 24346030 - 27283 Verden (Aller)

?? ?????????



???????? ??????????: 24346030 - 27283 Verden (Aller)

?? ?????????



???????? ??????????: 24346030 - 27283 Verden (Aller)

?? ?????????



???????? ??????????: 24346030 - 27283 Verden (Aller)

?? ?????????



???????? ??????????: 24346030 - 27283 Verden (Aller)

?? ?????????



???????? ??????????: 24346030 - 27283 Verden (Aller)

?? ?????????



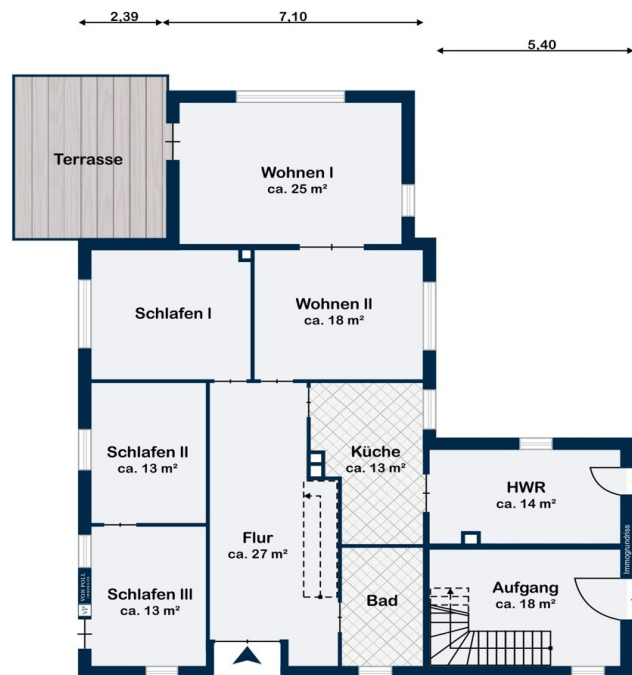
???????? ??????????: 24346030 - 27283 Verden (Aller)

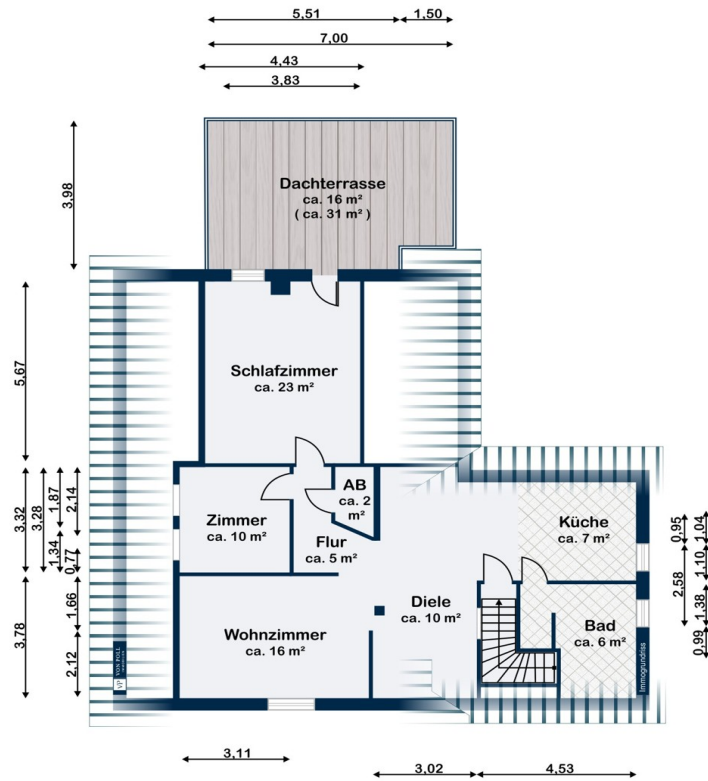
?? ?????????



???????? ??????????: 24346030 - 27283 Verden (Aller)

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ???????: 24346030 - 27283 Verden (Aller)

??? ?????? ???????????

Dieses charmante Zweifamilienhaus bietet eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und ländlicher Idylle. Mit zwei vollständig abgeschlossenen Wohneinheiten, die jeweils über separate Eingänge verfügen, eignet sich diese Immobilie ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung. Das ca. 256 m² große Haus wurde ursprünglich im Jahr 1934 errichtet und im Jahr 2009 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen. Dabei wurden sowohl die beiden Heizungen, das Dach als auch die Fenster erneuert, sodass die Immobilie heute eine Energieeffizienzklasse B aufweist. Im Jahr 2024 erfolgten weitere Modernisierungen, welche das Haus in einen neuwertigen Zustand versetzten. Die hochwertigen Bio-Kork-Böden und Eichenfensterbänke, sowie die durchdachte Raumaufteilung unterstreichen den hohen Wohnkomfort. Die Wohneinheit im Erdgeschoss empfängt Sie mit einer warmen und einladenden Atmosphäre. Sie verfügt über ein gut ausgestattetes Badezimmer, zwei große Wohnzimmer, eine Küche, einen Hauswirtschaftsraum und drei Schlafzimmer. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die überdachte Terrasse, die einen traumhaften Blick über weitläufige Felder bietet – der perfekte Ort, um die Ruhe und die Natur zu genießen. Zusätzlich sorgt ein vollfunktionsfähiger Kamin für ein behagliches Wohngefühl. Das Dachgeschoss beeindruckt durch seine offene und moderne Gestaltung. Es umfasst eine großzügige offene Küche, ein vollausgestattetes Badezimmer, zwei Schlafzimmer und ein Wohnzimmer. Die große Dachterrasse eröffnet einen weiten Blick in die Ferne und lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Auch im Dachgeschoss sorgt ein Kamin für eine gemütliche Atmosphäre, insbesondere in den kühleren Monaten. Besonders praktisch ist, dass beide Wohneinheiten über separate Strom- und Wasserkreisläufe verfügen, was eine flexible Nutzung ermöglicht. Der Außenbereich der Immobilie ist liebevoll gestaltet und bietet zahlreiche Annehmlichkeiten. Vor dem Haus befinden sich ein Carport sowie drei Stellplätze. Zwei Gartenhäuser bieten zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und andere Utensilien. Dieses Zweifamilienhaus überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung und die ruhige Lage. Es ist ein Ort, an dem Sie sich zu Hause fühlen werden und der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern!

???????? ??????????: 24346030 - 27283 Verden (Aller)

????????????????? ??? ??????????

- EG und DG jeweils mit seperater Heizung ausgestattet
- EG und DG mit hochwertiger Einbauküche ausgestattet (EG geschlossen, DG offen)
- EG und DG mit hochwertigen Kaminöfen ausgestattet
- Badezimmer in EG und DG jeweils mit Dusche und Badewanne ausgestattet

??????? ???????: 24346030 - 27283 Verden (Aller)

??? ??? ??? ???????????

Verden, eine charmante Kreisstadt an der Aller in Niedersachsen, ist bekannt für ihre historische Altstadt, die reiche Pferdetradition und eine hohe Lebensqualität. Die Stadt bietet eine gelungene Mischung aus historischer Atmosphäre und moderner Infrastruktur. Besonders hervorzuheben ist der imposante Dom zu Verden, ein beeindruckendes gotisches Bauwerk, das die Geschichte der Region widerspiegelt. Verden (Walle) – Ländliche Idylle mit besonderem Charme Der Ortsteil Walle, im nördlichen Teil Verdens gelegen, ist geprägt von seiner ländlichen Idylle und naturnahen Umgebung. Mit weitläufigen Feldern, kleinen Höfen und einer dörflichen Gemeinschaft strahlt Walle einen besonderen Reiz aus. Hier erleben Bewohner und Besucher die perfekte Balance zwischen Ruhe und Nähe zur Stadt. Die Infrastruktur in Walle ist überschaubar, doch durch die kurze Distanz zur Verdener Innenstadt sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens schnell erreichbar. Ein besonderes Highlight für Naturfreunde ist die Nähe zu den Allerwiesen und den umliegenden Wander- und Radwegen, die einlädt, die reizvolle Landschaft Verdens zu erkunden. Verden ist eine Stadt, in welcher sich Tradition und Moderne verbinden. Junge Familien und Ruhesuchende lassen sich hier gerne nieder, um die naturnahe Lebensweise zu genießen. Der Ortsteil steht für Gemeinschaft und eine enge Verbundenheit mit der Natur – ein perfekter Rückzugsort! Verden punktet nicht nur durch seine charmante Atmosphäre, sondern auch durch seine hervorragende Verkehrsanbindung an die Metropolen der Region. Die Stadt liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A27, die eine schnelle Verbindung nach Bremen und Hannover ermöglicht. Die Fahrzeit nach Bremen beträgt etwa 30 Minuten, während Hannover in knapp einer Stunde zu erreichen ist. Auch Hamburg ist gut erreichbar: Über die Autobahnen A27 und A1 benötigt man rund 1,5 Stunden. Zusätzlich bietet der Bahnhof Verden als Teil des Regional- und Fernverkehrsnetzes eine direkte Anbindung an wichtige Zugstrecken. Regelmäßige Regionalzüge und ICE-Verbindungen sorgen dafür, dass Bremen, Hannover und Hamburg bequem und schnell auch ohne Auto erreicht werden können. Mit seiner charmanten Mischung aus Stadt und Land ist Verden – und insbesondere Walle – ein idealer Ort, um Wurzeln zu schlagen oder einfach nur die ruhige Seite des Lebens zu genießen.

??????? ???????: 24346030 - 27283 Verden (Aller)

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 72.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 24346030 - 27283 Verden (Aller)

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Thomas Maruhn & Heinz Stoffels

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com