

Verden (Aller)

# Charmante Wohnung über zwei Etagen im Zentrum von Verden

Property ID: 23346038



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

**PURCHASE PRICE: 195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 23346038 - 27283 Verden (Aller)

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

Property ID: 23346038 - 27283 Verden (Aller)

## At a glance

Property ID	23346038
Living Space	ca. 92 m <sup>2</sup>
Roof Type	Half-hipped roof
Available from	According to the arrangement
Floor	1
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1936

Purchase Price	195.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 40 m <sup>2</sup>
Equipment	Garden / shared use, Balcony

Property ID: 23346038 - 27283 Verden (Aller)

## Energy Data

Energy Source	GAS	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	20.01.2034	Final Energy Demand	271.92 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	H

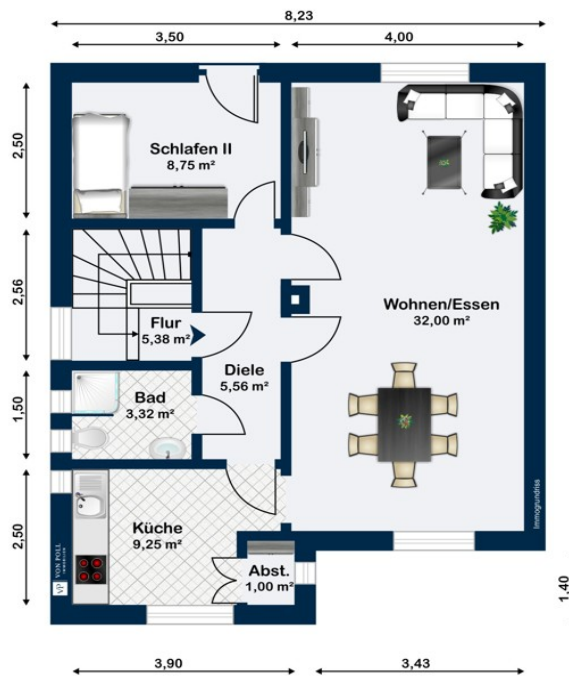
Property ID: 23346038 - 27283 Verden (Aller)

## The property

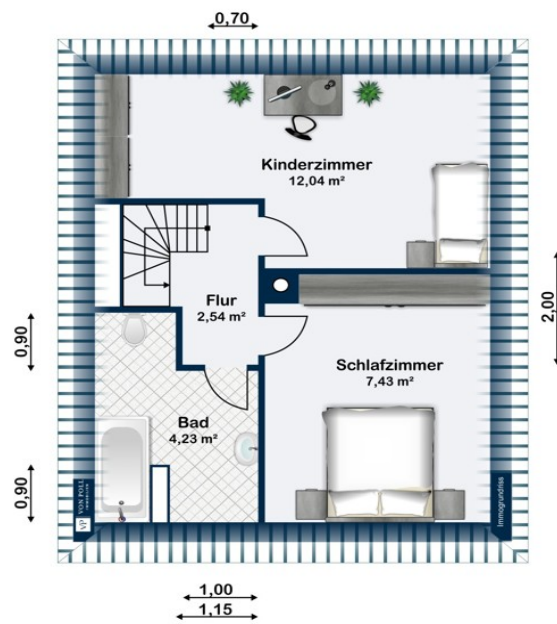


Property ID: 23346038 - 27283 Verden (Aller)

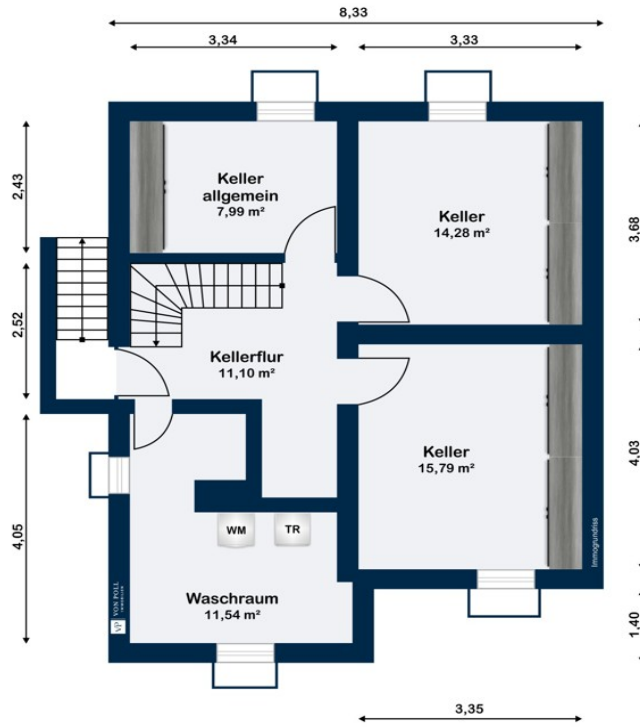
## Floor plans



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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: 23346038 - 27283 Verden (Aller)

## A first impression

Zum Verkauf steht eine geräumige 4-Zimmer-Wohnung. Das Haus wurde im Jahr 1936 erbaut und 1988 saniert. Die Immobilie befindet sich in einem Haus mit insgesamt 2 Parteien und ist in einem guten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ausreichend Platz für eine Familie oder auch für Paare, die gerne viel Raum zum Entfalten haben. Die Zimmer verteilen sich auf 2 Etagen, was für eine angenehme Aufteilung und Privatsphäre sorgt. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen Flur, der Zugang zu allen Zimmern bietet. Das Wohn- Esszimmer beeindruckt durch seine Helligkeit und die gemütliche Atmosphäre, die durch den Kaminofen verstärkt wird. Hier findet die Familie genügend Platz, um gemeinsame Abende zu verbringen oder Gäste zu empfangen. Die Wohnung verfügt über insgesamt 3 Schlafzimmer, die alle ausreichend groß sind und Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied bieten. Zwei Badezimmer machen das Zusammenleben angenehmer. Beide sind gut ausgestattet und bieten sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne. Der Balkon lädt zum Entspannen und Genießen der Sonne ein. Hier können Sie gemütliche Stunden im Freien verbringen und den Ausblick auf die Umgebung genießen. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der Carport, der Ihnen einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet. Außerdem stehen Ihnen ein Keller sowie ein Fahrradschuppen zur Verfügung, um zusätzlichen Stauraum zu schaffen. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und dennoch sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe und bequem zu erreichen. Zusammenfassend bietet diese Immobilie eine großzügige Wohnfläche, eine praktische Raumaufteilung und eine solide Ausstattung.

Property ID: 23346038 - 27283 Verden (Aller)

## Details of amenities

- Baujahr 1936
- Wohnfläche ca. 92 m<sup>2</sup>
- saniert 1987
- 2 Parteien
- Keller
- Kaminofen
- teilweise Außenjalousien
- 2 Bäder
- 2 Etagen
- Laminat
- Glasfaseranschluss
- Balkon
- Carport
- Fahrradschuppen

Property ID: 23346038 - 27283 Verden (Aller)

## All about the location

Die Stadt Verden beherbergt ca. 28.000 Menschen und liegt mitten in Niedersachsen. Die Immobilie befindet sich unweit des Zentrums und der Fußgängerzone mit schönem Blick ins Grüne. Verden ist durch den tollen Stadtkern eine wirklich attraktive Stadt zum Wohlfühlen. Es gibt viele Einkaufsmöglichkeiten, kuschelige Cafés und Kneipen. Neben vielen Geschäften, findet auch mehrmals in der Woche der traditionelle Markt statt. Die Nähe zur Aller und dem Allerpark lockt viele Menschen an und bietet Möglichkeiten für Erholung und für Ausflüge mit den Kindern. Ob Radtour, Bootstour oder ein Spaziergang, es ist immer was los in Verden. Durch die zentrale Lage sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten schnell zu erreichen. So befinden sich im direkten Umkreis auch Apotheken, Ärzte usw. Kindergärten und Schule sind in sehr guter, erreichbarer Entfernung angesiedelt und tragen zur Familienfreundlichkeit bei. Innerhalb von wenigen Metern erreichen Sie außerdem die nächste Bushaltestelle. Der Bahnhof liegt rund 1.000 Meter entfernt und auch die Autobahn 27 befindet sich in komfortabler Reichweite. Die wunderschöne Reiterstadt ist ein idyllischer Ort. Durch die schnelle Erreichbarkeit von Bremen, Hannover, Hamburg, sowie Nord- und Ostsee in absolut attraktiver Lage.

Property ID: 23346038 - 27283 Verden (Aller)

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 271.92 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 23346038 - 27283 Verden (Aller)

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)