

Dörverden / Stedebergen

Idyllisches Wohnerlebnis für die Familie mit zusätzlichem Ferienhaus!

Property ID: 25346028



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 568.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 296,02 m² • ROOMS: 9.5 • LAND AREA: 2.651 m²

Property ID: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

- 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: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

At a glance

Property ID	25346028
Living Space	ca. 296,02 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9.5
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1964

Purchase Price	568.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 109 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	21.04.2035	Final Energy Demand	296.69 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

The property



Property ID: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

The property



Property ID: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

The property



Property ID: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

The property



Property ID: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

The property



Property ID: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

The property



Property ID: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

The property



Property ID: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

The property



Property ID: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

The property



Property ID: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

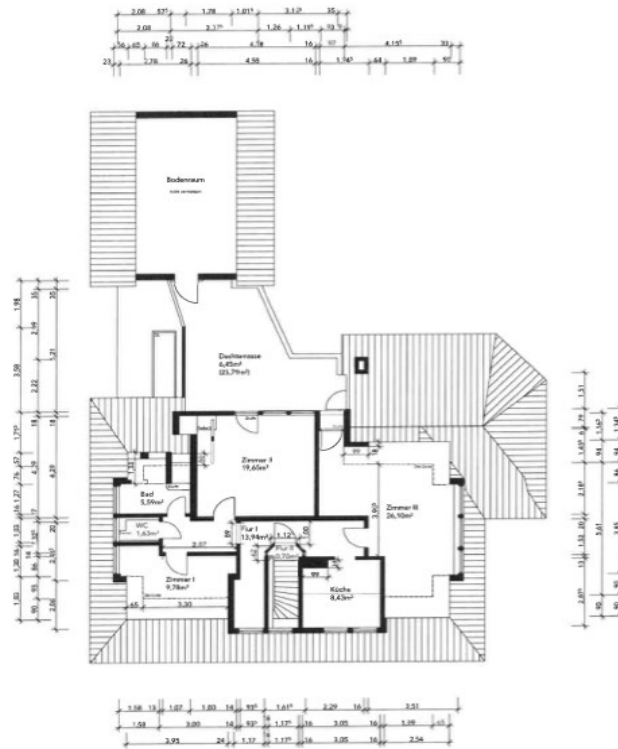
The property



Property ID: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

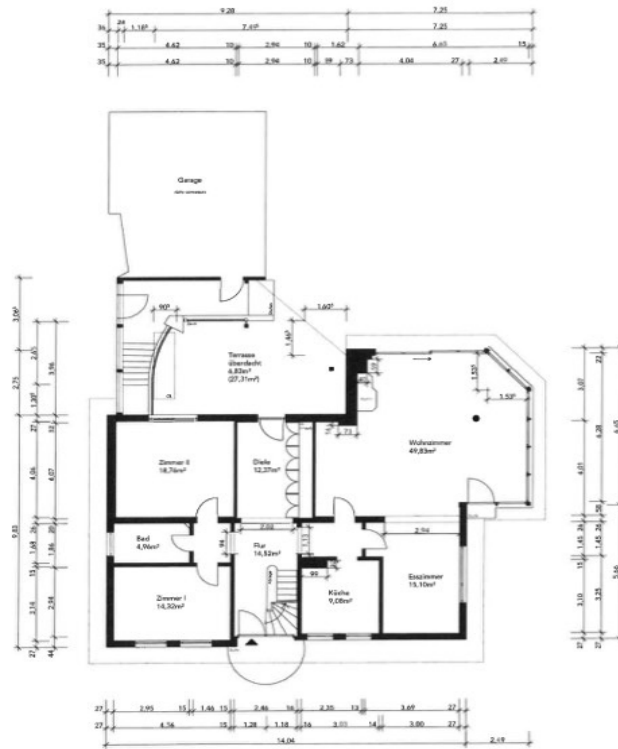
Floor plans





Dachterasse

Maßstab 1:100





Erdgeschoss



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: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

A first impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet mit seiner Bauweise aus dem Jahr 1964 und einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.513 m² ein ideales Zuhause für Familien oder all jene, die nach viel Platz und Komfort suchen. Die Wohnfläche von ca. 238 m² verteilt sich auf mehrere Zimmer, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die Ausstattung des Hauses umfasst eine zentrale Ölheizung, die für eine angenehme Wärme sorgt, sowie teilweise Echtholzparkett, das den Räumen einen ansprechenden Charme verleiht.

Ein besonderes Highlight ist der Kaminofen im Wohnzimmer, der für eine gemütliche Atmosphäre sorgt und an kühleren Tagen angenehme Wärme spendet. Darüber hinaus ist das Haus voll unterkellert und bietet damit zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten. Die vorhandenen Einbauschränke und die Einbauküche machen den Einzug besonders komfortabel, da sie bereits viel Stauraum und Funktionalität bieten.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die überdachte Terrasse, die auch bei weniger sonnigen Tagen die Möglichkeit bietet, Zeit im Freien zu verbringen und den Blick in den großzügigen Garten zu genießen. Für Fahrzeuge steht eine Garage zur Verfügung, die ebenfalls ausreichend Platz für Lagerung bietet.

Ergänzt wird dieses Anwesen durch ein charmantes Ferienhaus, das im Jahr 2003 auf dem anliegenden Grundstück von ca. 1.138 m² erbaut wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 58 m² bietet es eine außergewöhnliche Gelegenheit zur Nutzung als Ferienunterkunft oder für Gäste. Das Haus ist im traditionellen Holzfachwerkstil errichtet und verfügt über eine massive Holzterrasse, Einbauschränke und ist teilmöbliert. Die Öl- und Stromversorgung erfolgt komfortabel über das Haupthaus.

Aktuell ist das Ferienhaus vermietet, was es auch als interessante Option zur Generierung zusätzlicher Einnahmen attraktiv macht. Die monatliche Warmmiete beträgt aktuell 580,00 EUR.

Die Lage der Immobilie ist sowohl für Dauerbewohner als auch für Feriengäste optimal, da sie ausreichend Ruhe und zurückgezogene Erholung ermöglicht, ohne dabei auf die Annehmlichkeiten einer gut entwickelten Infrastruktur verzichten zu müssen.

Diese Immobilie bietet diverse Nutzungsmöglichkeiten: Der Hauptwohnsitz kann individuell gestaltet werden, während das Ferienhaus weiterhin Einnahmen generieren

kann oder als gemütliche Unterkunft für Besucher dient. Entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses besondere Objekt zu bieten hat, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich davon zu überzeugen.

Property ID: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

Details of amenities

Haupthaus:

- Grundstück ca. 1.513 m²
- Wohnfläche ca. 238 m²
- voll unterkellert
- Baujahr 1964
- Einbauschränke
- teilweise Echtholzparkett
- Kaminofen
- überdachte Terrasse
- EBK
- Garage

Ferienhaus:

- Baujahr 2003
- Wohnfläche ca. 58 m²
- Grundstück ca. 1.138 m²
- als Ferienhaus nutzbar
- Holzfachwerk
- EBK
- Einbauschränk
- massive Holztreppe
- teilmöbliert
- voll unterkellert
- Öl- und Stromversorgung über das Haupthaus
- z. Zt. vermietet

Property ID: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

All about the location

Die Immobilie befindet sich in Dörverden, in dem ruhigen und kinderfreundlichen Gebiet Stedebergen in wunderschöner Naturlandschaft. Die Gemeinde, die rund 9.900 Einwohner zählt, liegt im Norden der Mittelweserregion und bildet den südlichsten Punkt des Landkreises Verden, nahe der Kreisstadt Verden. Die Region bietet eine hohe Lebensqualität durch die ländliche Atmosphäre aber auch durch gute Bildungs- und Einkaufsmöglichkeiten.

Dörverden verfügt über mehrere Kindergärten, eine Grundschule sowie eine Oberschule. In Verden befinden sich weitere weiterführende Schulen, darunter Gymnasien und berufsbildende Schulen. Für den täglichen Bedarf gibt es zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte, Allgemeinmediziner, Apotheken sowie Banken, Cafés und Restaurants.

Verkehrstechnisch ist Stedebergen gut angebunden. In nur ca. 5 Kilometern erreicht man Verden mit zwei Autobahnanschlüssen der A27 und der Bahnhof in Dörverden ist an wichtige Bahnstrecken nach Hannover, Bremen und Minden angeschlossen.

Die idyllische Lage nahe der Weser lädt zu erholsamen Spaziergängen und Fahrradtouren in der Natur ein. Zudem ist das Wolfcenter in kurzer Fahrzeit erreichbar, was die Region auch für Besucher sehr interessant macht.

Property ID: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 296.69 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thomas Maruhn

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)

Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0

E-Mail: verden@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com