

Dörverden / Stedebergen

# Idyllisches Wohnerlebnis für die Familie mit zusätzlichem Ferienhaus!

Objektnummer: 25346028



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

**KAUFPREIS: 568.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 296,02 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9.5 • GRUNDSTÜCK: 2.651 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25346028
Wohnfläche	ca. 296,02 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	9.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1964

Kaufpreis	568.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 109 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	21.04.2035
Befuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	296.69 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

## Die Immobilie



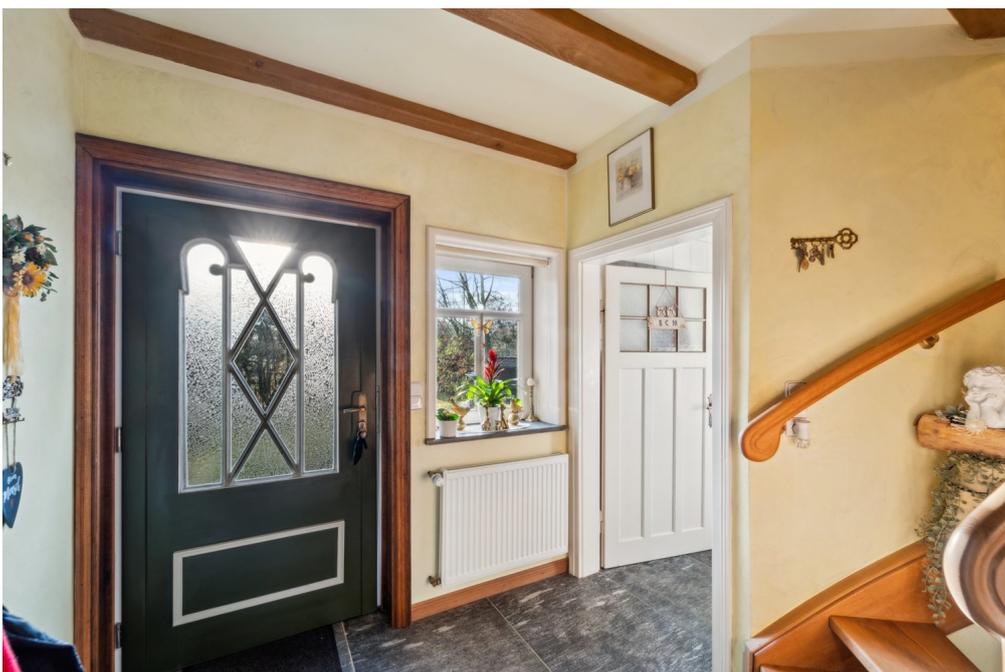
Objektnummer: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

## Die Immobilie



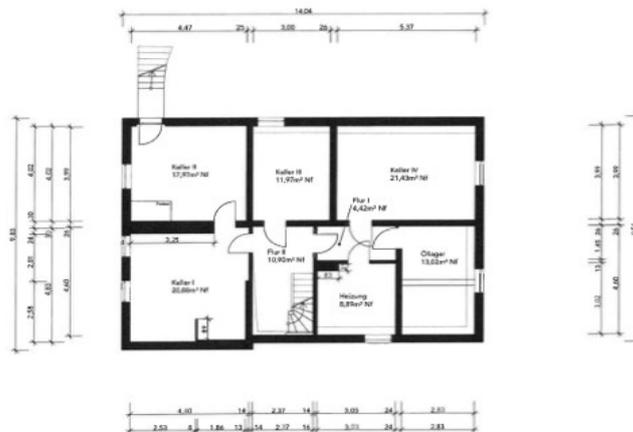
Objektnummer: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

## Die Immobilie



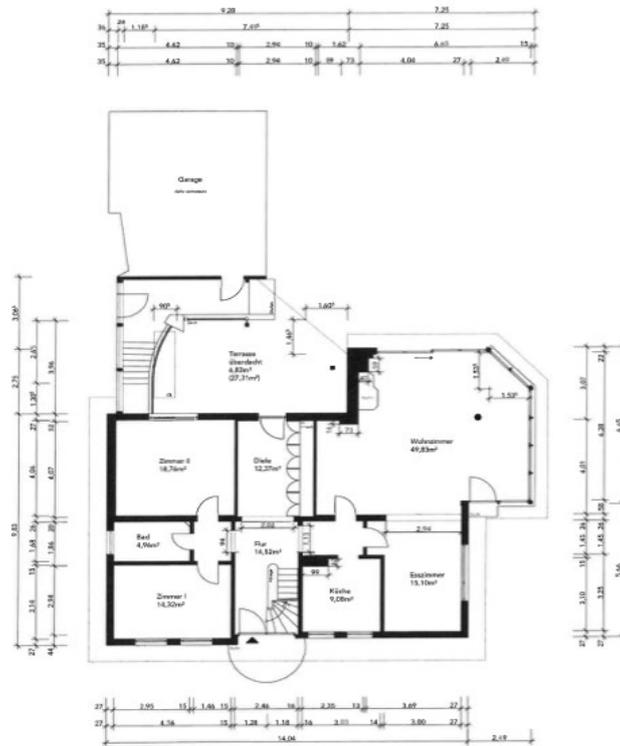
Objektnummer: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

# Grundrisse

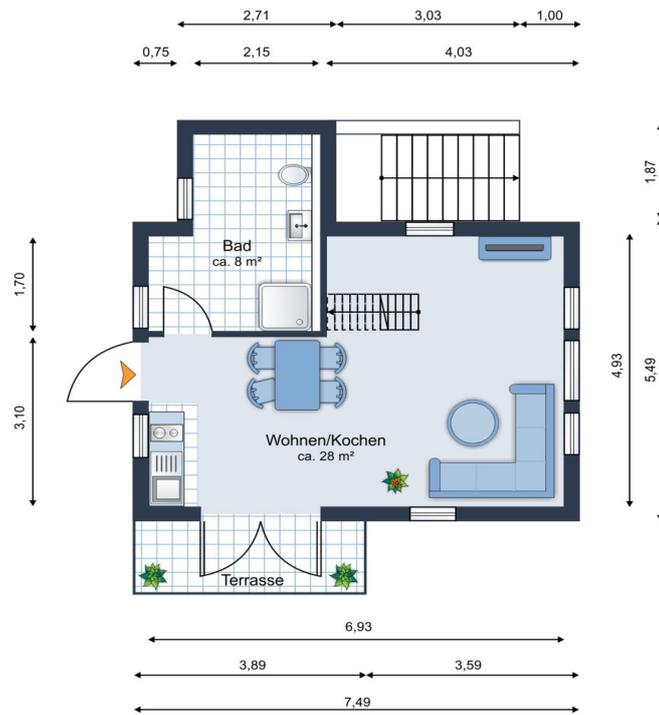


Maßstab 1:100  
Kellergeschoß

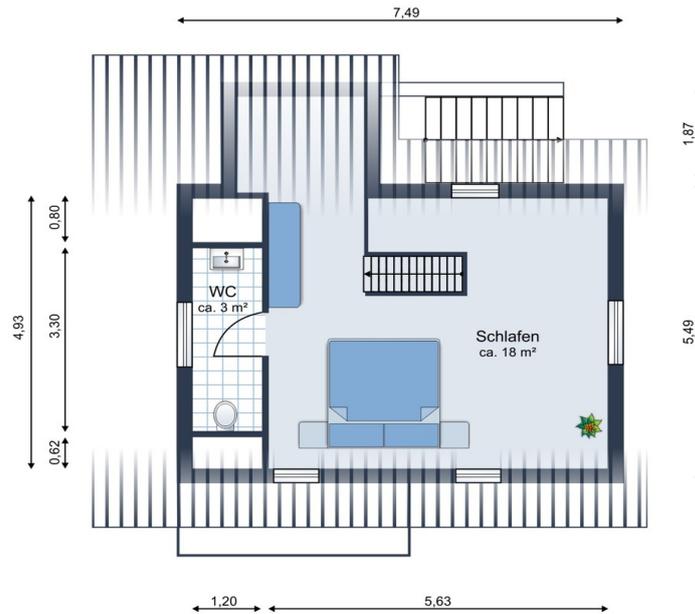




Maßstab 1:100  
Bspgach...



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet mit seiner Bauweise aus dem Jahr 1964 und einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.513 m<sup>2</sup> ein ideales Zuhause für Familien oder all jene, die nach viel Platz und Komfort suchen. Die Wohnfläche von ca. 238 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> erbaut wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

## Ausstattung und Details

### Haupthaus:

- Grundstück ca. 1.513 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 238 m<sup>2</sup>
- voll unterkellert
- Baujahr 1964
- Einbauschränke
- teilweise Echtholzparkett
- Kaminofen
- überdachte Terrasse
- EBK
- Garage

### Ferienhaus:

- Baujahr 2003
- Wohnfläche ca. 58 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 1.138 m<sup>2</sup>
- als Ferienhaus nutzbar
- Holzfachwerk
- EBK
- Einbauschränk
- massive Holztreppe
- teilmöbliert
- voll unterkellert
- Öl- und Stromversorgung über das Haupthaus
- z. Zt. vermietet

Objektnummer: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 296.69 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25346028 - 27313 Dörverden / Stedebergen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Maruhn

---

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)

Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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