

Verden (Aller)

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

????????? ??????????: 24271045



???? ??????: 325.000 EUR • ??????????: ca. 230,47 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 616 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

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

???????? ??????????: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

?? ?? ?????

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| ???????? ?????????? | 24271045                  |
| ???????????         | ca. 230,47 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????        | ????????????????<br>????? |
| ?????????           | 9                         |
| ????? ????????????? | 1958                      |

|                                    |                                                          |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| ????? ???????                      | 325.000 EUR                                              |
| ???????????                        | Käuferprovision 5,95<br>% (inkl. MwSt.) vom<br>Kaufpreis |
| ?????????                          | ????????                                                 |
| ???????????????                    |                                                          |
| ????????????????????????<br>?????? | ca. 132 m <sup>2</sup>                                   |
| ?????????????????<br>??????        | ca. 230 m <sup>2</sup>                                   |
| ????????                           | ????????, ??????,<br>?????????????????<br>????????       |

???????? ??????????: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

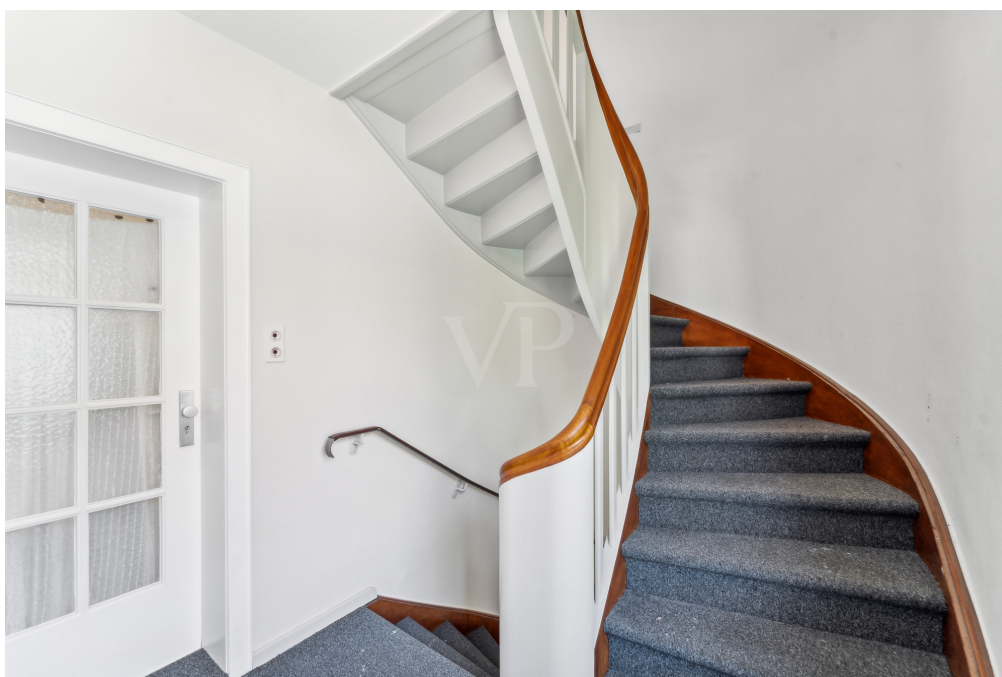
????????????? ???????????

|                    |            |                     |                |
|--------------------|------------|---------------------|----------------|
| ???? ????????????  | ??????     | ??????????????????  | BEDARF         |
| ??????????????     | 11.06.2031 | ??????????????      |                |
| ?????????????????? |            | ???????? ????????   | 212.00 kWh/m²a |
| ???????? ???       |            | ??????????????      |                |
| ???? ????????????? | ??????     | ?????????????       | G              |
|                    |            | ????????????????    |                |
|                    |            | ??????????????      |                |
|                    |            | ???? ?????????????? | 1958           |
|                    |            | ?????????? ?? ??    |                |
|                    |            | ??????????????      |                |
|                    |            | ??????????????????  |                |



???????? ??????????: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

?? ?????????



????????? ??????????: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

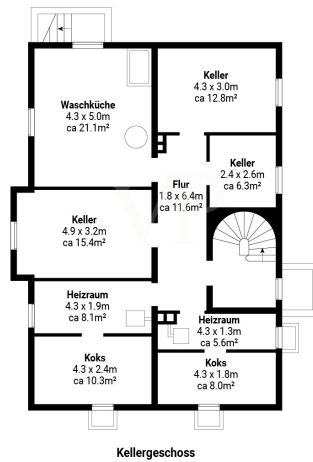
?? ?????????



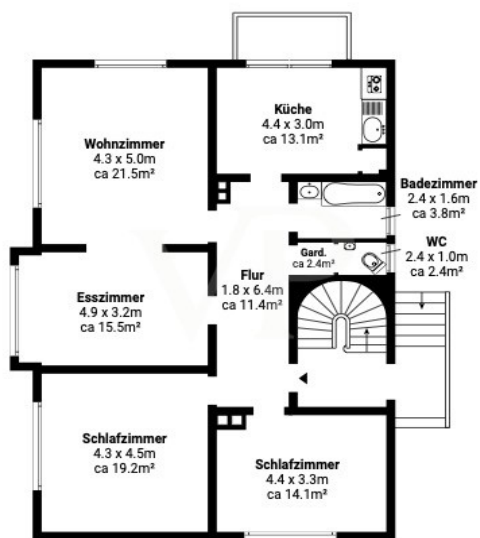
??????? ???????: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

??????

0 5 10m

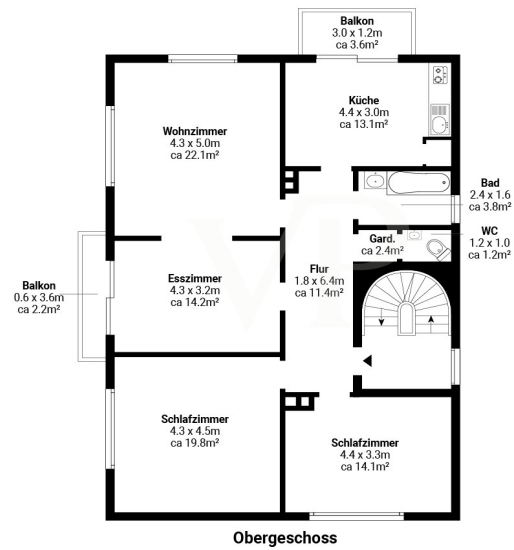


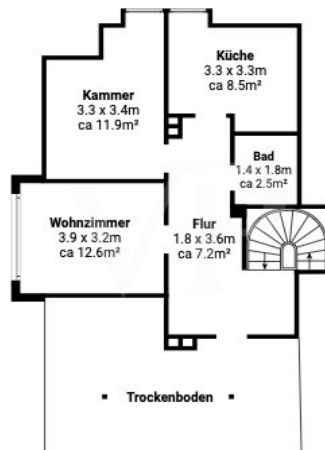
N  
↑





0 5 10m





Dachgeschoss



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

??????? ???????: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

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

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.

??????? ???????: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

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

- 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)

??????? ???????: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

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

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.



???????? ??????????: 24271045 - 27283 Verden (Aller)

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

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

Andre Simon

---

Wachmannstraße 132, 28209 Bremen

Tel.: +49 421 - 27 88 88 15

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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