

Exposé

Zweifamilienhaus in Verden

**Einfamilienhaus mit doppelter Wohnqualität in ruhiger
und schöner Lage von Verden-Dauelsen**



Objekt-Nr. **OM-451419**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **379.000 €**

Ansprechpartner:
Sven Höltke

27283 Verden
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.047,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	163,80 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde 1968 in Massivbauweise auf einem großzügigen Grundstück von 1.047 m², mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 163 m², erbaut und bietet Ihnen gleich zwei separate Wohneinheiten - perfekt für die große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder als lukrative Kapitalanlage. Die Raumaufteilung ist durchdacht und so stehen im Erdgeschoss ca. 97 m² und im Dachgeschoss ca. 66 m² Wohnfläche zur Verfügung. Mit 6 Zimmern und einer Nutzfläche von ca. 50 m² sowie einen Spitzboden haben Sie hier genügend Platz, um Ihre kreativen Ideen zum Leben zu erwecken.

Die Wohnungen im EG und DG verfügen über je drei Zimmer, eine Küche und ein Tageslichtbad mit Badewanne bzw. Dusche. Das Erdgeschoss punktet zusätzlich mit einem direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten, während die obere Einheit mit einem Balkon ausgestattet ist – perfekt, um den Ausblick zu genießen.

Das Haus verfügt zudem über einen geräumigen Keller mit separatem Außenzugang und einer Nutzfläche von 50 m², der Ihnen vielseitige Möglichkeiten für Stauraum, Werkstatt oder Hobbyfläche eröffnet.

Ergänzt wird das Angebot durch ein Garagenhaus mit Werkstatt, Abstellraum und Dachboden.

Erdgeschoss:

- Drei gut geschnittene Zimmer
- Separate Küche
- Tageslichtbad mit Dusche
- Zugang zur Terrasse und in den Garten

Obergeschoss:

- Drei gut geschnittene Zimmer
- Separate Küche
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Balkon mit Blick in den Garten

Außenbereich:

- Großes, gepflegtes Grundstück mit viel Grün und Gestaltungsspielraum
- Brunnen für Gartenwasserversorgung
- Garage mit elektrischem Tor
- Zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück

Erfolgte Modernisierungsmaßnahmen:

- 2002 Badsanierung EG
- 2003 hochwertige Dachsanierung
- 2005 Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden
- 2012 Zentral-Heizungsanlage Gas-Brennwertkessel mit Schichtenspeicher
- 2021 Renovierung Wohnen und Essen mit Vinylboden

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Wo Lebensqualität auf perfekte Anbindung trifft

Dieses Objekt befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend von Verden-Dauelsen. Hier genießen Sie die Vorzüge einer Nachbarschaft, in der Privatsphäre großgeschrieben wird und die Hektik des Alltags vor der Haustür bleibt.

Idyllisches Familienleben & Natur pur

Dauelsen bewahrt sich seinen charmanten Charakter und bietet gleichzeitig alles, was Familien brauchen: Kindergarten und Grundschule sind direkt im Ort ansässig und sicher erreichbar. Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte liegen weitläufige Felder, Waldwege und die idyllische Allermarsch praktisch direkt vor der Haustür – ideal für morgendliche Laufrunden oder ausgiebige Spaziergänge.

Strategisch perfekt für Pendler

Trotz der grünen und entspannten Umgebung ist die Lage für Berufstätige unschlagbar. Durch die unmittelbare Nähe zur Autobahnanbindung Verden-Nord (A27) erreichen Sie:

- Bremen in ca. 25 Minuten
- Hannover in ca. 50 Minuten
- Den Bahnhof Verden (mit Regio-Anschluss) in wenigen Minuten

Infrastruktur direkt vor Ort

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Große Einkaufsmärkte, Bäcker, Apotheken und Ärzte befinden sich im direkten Umkreis. Sie wohnen hier in einer der begehrtesten Lagen von Verden, die die Ruhe eines Dorfes perfekt mit der Dynamik der Reiterstadt und der schnellen Erreichbarkeit der Metropolen verbindet.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,33 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnen EG

Exposé - Galerie



Essen EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Küche DG



Bad EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Wohnen DG

Exposé - Galerie



Schlafen DG



Kind DG

Exposé - Galerie



Küche DG



Bad DG

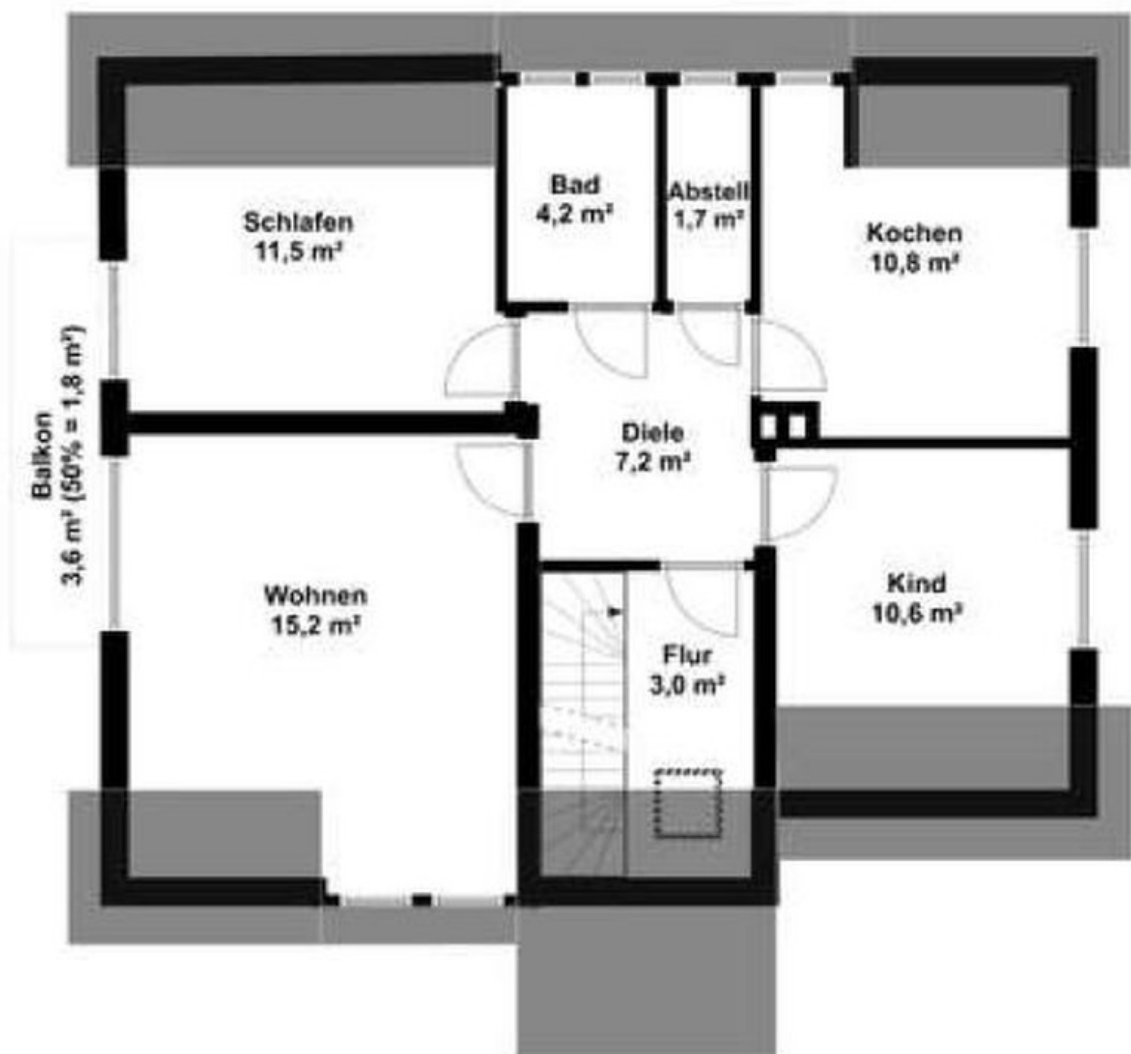
Exposé - Grundrisse



Keller

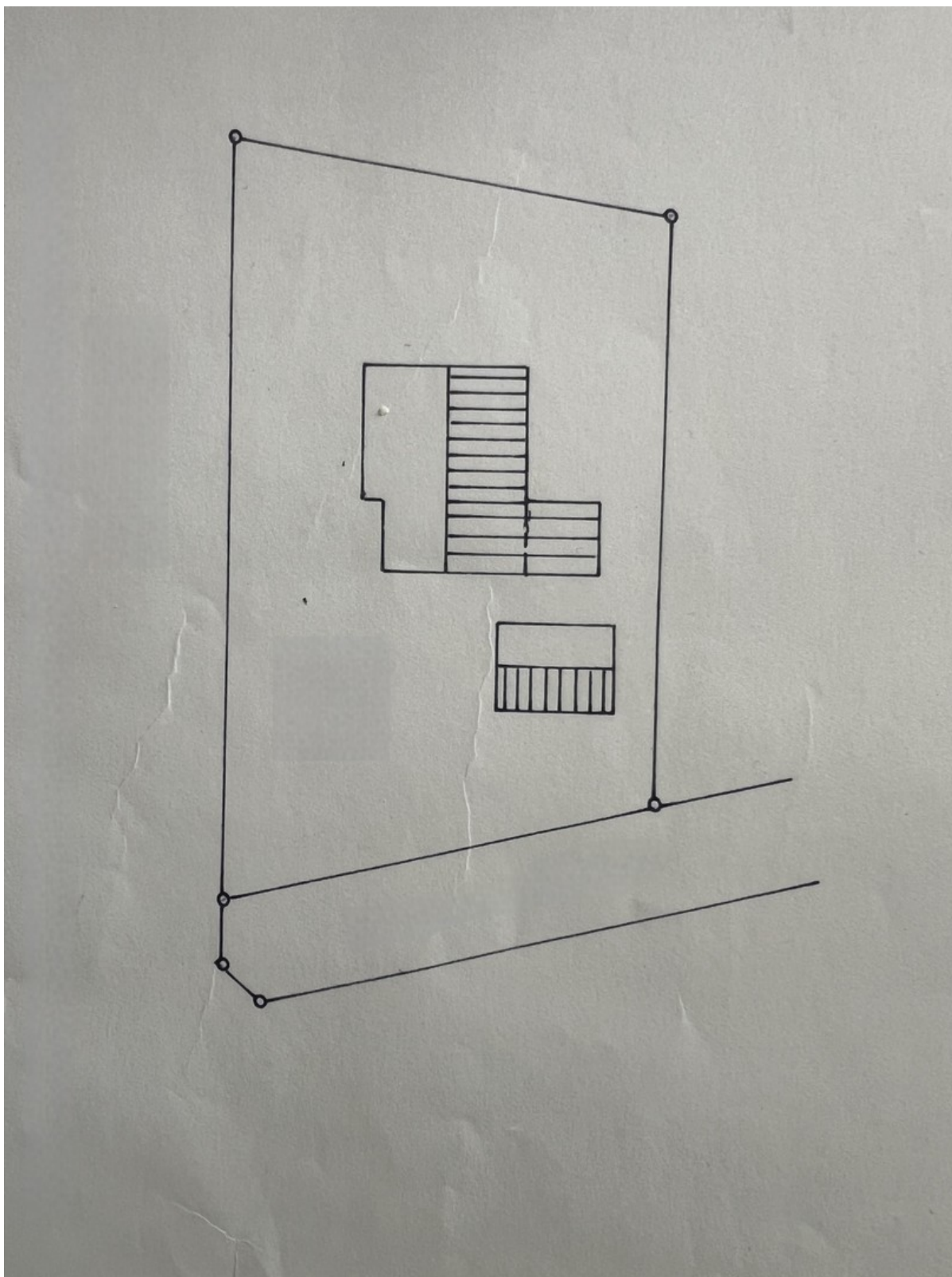
Exposé - Grundrisse

DG



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Lageplan

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss