Vechta / Langförden

# Viel Raum für Ideen: Zweifamilienhaus in attraktiver Zentrumslage

***Objektnummer: 25196059***

**KAUFPREIS:** 245.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 168 m² • **ZIMMER:** 6.5 • **GRUNDSTÜCK:** 277 m²

**Objektnummer: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden**


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

**Objektnummer: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25196059 |
| Wohnfläche | ca. 168 m² |
| Zimmer | 6.5 |
| Schlafzimmer | 4.5 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1956 |
| Stellplatz | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 245.000 EUR |
| Haus | Zweifamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2016 |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 08.12.2035 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 239.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1956 |

**Objektnummer: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden**

# Ein erster Eindruck

**In einer überaus zentralen Lage von Langförden präsentiert sich dieses vielseitig nutzbare Zweifamilienhaus. Ob als großzügiges Zuhause für Familien, als komfortable Lösung für mehrere Generationen unter einem Dach oder für die Verbindung von Eigennutzung und Vermietung – diese Immobilie überzeugt mit flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten. Ursprünglich ca. im Jahr 1956 als Wohn- und Geschäftshaus errichtet und ca. im Jahr 1985 um einen kleinen Anbau erweitert, eröffnet die Immobilie auch heute abermals die Möglichkeit zur anteiligen gewerblichen Nutzung.**

**Aktuell verfügt die Immobilie über zwei vollständig abgeschlossene Wohneinheiten im Erd- und Dachgeschoss, die zuverlässig vermietet sind. Mit überschaubarem Aufwand können beide Ebenen zu einem großzügigen Einfamilienhaus zusammengeführt werden. Darüber hinaus bietet das Erdgeschoss die attraktive Option, eine zusätzliche Einliegerwohnung als dritte Wohneinheit abzutrennen – ideal für individuelle Wohnkonzepte oder zur Erzielung zusätzlicher Mieteinnahmen.**

**Beide Wohneinheiten überzeugen durch gut durchdachte Grundrisse: Jeweils eine Küche, ein Wohnzimmer, zwei bis drei Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche prägen das Raumangebot. Im Erdgeschoss führt die Küche direkt hinaus auf eine überdachte Terrasse, während im Dachgeschoss ein Balkon zusätzlichen Freiraum zum Entspannen schafft. Das Gebäude ist zudem teilweise unterkellert und schafft somit wertvollen Stauraum.**

**Der Außenbereich präsentiert sich gepflegt und funktional: Ein Carport, ein weiterer Außenstellplatz als Freiplatz sowie ein überdachter Abstellplatz für Fahrräder runden das Gesamtbild harmonisch ab.**

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese vielseitige Immobilie persönlich vorzustellen!**

**Hinweis: Ein Energieausweis lag bei Anzeigenerstellung noch nicht vor und wird in Kürze nachgereicht.**

**Objektnummer: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden**

# Ausstattung und Details

* Attraktive Zentrumslage
* Teilweise unterkellert
* Zwei Einbauküchen
* Überdachte Terrasse
* Balkon
* Carport
* Überdachter Fahrradabstellplatz

**Objektnummer: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden**

# Alles zum Standort

**Die angebotene Immobilie befindet sich in attraktiver Zentrumslage von Langförden, einem lebendigen Ortsteil der Stadt Vechta. Der Standort zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus ruhigem Wohnumfeld und guter Infrastruktur aus.**

**Gerade für Familien bietet Langförden ideale Voraussetzungen: Kinder können hier unbeschwert aufwachsen, während Eltern von der teils fußläufigen Nähe zu Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten und zahlreichen Freizeit- und Sportangeboten im Ort profitieren. Weiterführende Schulen sowie das breite Kultur- und Freizeitangebot der benachbarten Stadt Vechta sind ebenfalls schnell erreichbar.**

**Auch für Kapitalanleger bietet dieser Standort beste Voraussetzungen: Die Nähe zur Universitäts- und Kreisstadt Vechta, die gute Infrastruktur sowie die kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohnraum machen diese Lage zu einer zukunftssicheren Adresse mit attraktiven Vermietungsperspektiven.**

**Die optimale Anbindung an die B69 und den öffentlichen Nahverkehr sorgt dafür, dass nicht nur Berufspendler schnell und flexibel unterwegs sind – ein zusätzlicher Pluspunkt für jede Lebensphase. Ebenso bietet der nahegelegene Bahnhof Vechta regelmäßige Verbindungen Richtung Osnabrück sowie Bremen und über die Autobahn A1 sind umliegende Städte wie Osnabrück, Oldenburg oder Bremen zugleich bequem erreichbar.**

**Neben der hervorragenden Infrastruktur kommt hier auch die Freizeit nicht zu kurz. Zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen und grüne Parks laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein. Gut ausgebaute Fahrradwege führen durch die reizvolle Landschaft und bieten perfekte Bedingungen für Familienausflüge. In der Umgebung laden gemütliche Cafés und Restaurants zu genussvollen Pausen ein – ideal für kleine Erholungsmomente im Alltag.**

**Kurz gesagt: Eine Lage, die durch Lebensqualität, Komfort und Wertbeständigkeit überzeugt – ein echter Gewinn sowohl für Eigennutzer als auch Investoren.**

**Objektnummer: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden**

# Weitere Informationen

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**
**Dieser ist gültig bis 8.12.2035.**
**Endenergiebedarf beträgt 239.00 kwh/(m²*a).**
**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**
**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.**
**Die Energieeffizienzklasse ist G.**

**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: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden**

# Ansprechpartner

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Dr. Lucie Lotzkat**

**Lange Str. 6, 49413 Dinklage**
**Tel.: +49 4443 - 50 47 87 0**
**E-Mail: vechta@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**