

Welle / Kampen

Anlageobjekt- 3 WE im Reihenhausstil mit Nebengebäuden

Codice oggetto: 25095036



PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 300 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.724 m²

Codice oggetto: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25095036
Superficie netta	ca. 300 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1957
Garage/Posto auto	2 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	420.000 EUR
Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 6,25 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 300 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	123.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	31.08.2031	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

Codice oggetto: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

La proprietà



Codice oggetto: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

La proprietà



Codice oggetto: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

La proprietà



Codice oggetto: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

La proprietà



Codice oggetto: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

Una prima impressione

Dieses, 1957 als Bauernhaus, erstellte Gebäude wurde 1996 in 3 Wohnungen ca. (88 m², 108 m² und 92 m²) im Reihenhausstil umgebaut und wurden seitdem vermietet. Die Wohnfläche der Wohnungen erstreckt sich jeweils über das Erd- und Dachgeschoß und einen ausgebauten Spitzboden. Die Nettokaltmiete liegt zwischen 510,--€ - 660,--€ mit Mietsteigerungspotential. Die bisherige Nettajahreskaltmiete lag bei ca. 21.500,--€ für die 3 Wohnungen. Aufgrund der Verkaufsabsicht wurde eine Wohnung nicht wieder neu vermietet und steht frei zur Verfügung. Jede Wohnung verfügt über 3 Zimmer, Einbauküche, Vollbad und einen Abstellraum.

Zu dem ehemaligen Resthof gehört noch ein ca. 60 m² Schuppen mit 5 Räumen, ein ca. 30 m² Schuppen mit 2 Räumen und ein weiterer ca. 60 m² Schuppen mit 3 Räumen. Auf dem Grundstück befindet sich noch eine ca. 40 m² große Garage, ein Doppelcarport und ein Einzelcarport.

Von dem insgesamt ca. 3.724 m² großem Grundstück sind ca. 2.287 m² als Bauland und ca. 1.437 m² als Grünland ausgewiesen.

Der räumliche Geltungsbereich ist nach § 34 des BauGB (Aussengebiet) festgelegt. Es gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m²; pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

Codice oggetto: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

Dettagli dei servizi

- Dacheindeckung 1972 erneuert
- Fenster (isolierverglast) 1978,1984,1996
- Ausbau zu 3 Wohneinheiten 1996
- Gasheizung 2024 erneuert
- 6 PKW-Stellplätze, wovon 2 überdacht sind + 1 Garage

Codice oggetto: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

Tutto sulla posizione

Dieses angebotene Immobilie befindet sich in der Gemeinde Welle, Ortsteil Kampen. Welle in Niedersachsen besticht durch seine idyllische Lage im Landkreis Harburg und bietet Familien ein harmonisches Wohnumfeld, das ländliche Ruhe mit einer soliden Infrastruktur verbindet. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine stabile Bevölkerungsstruktur und ein hohes Sicherheitsniveau aus, was sie zu einem besonders vertrauensvollen Ort für das Aufwachsen von Kindern macht. Dank der Nähe zur Metropolregion Hamburg profitieren Bewohner von attraktiven Pendelmöglichkeiten, die Beruf und Familie ideal miteinander verbinden. Die moderaten Immobilienpreise unterstreichen die nachhaltige Wertentwicklung und machen Welle zu einem zukunftssicheren Lebensmittelpunkt für Familien, die Qualität und Beständigkeit schätzen.

Die ländlich geprägte Gemeinde bietet ein naturnahes und zugleich familienfreundliches Lebensgefühl, das von einer starken Gemeinschaft getragen wird. Hier finden Familien nicht nur ein sicheres Zuhause, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung in unmittelbarer Umgebung. Die ruhige Atmosphäre und die überschaubare Größe der Gemeinde schaffen Raum für ein entspanntes Miteinander und fördern eine vertrauensvolle Nachbarschaft, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können.

Für Familien besonders relevant ist die ausgezeichnete Bildungsinfrastruktur: In nur etwa 23 bis 30 Minuten zu Fuß erreichen Sie mehrere Kindergärten sowie die Grundschule Otter, die eine liebevolle und qualitätsvolle Betreuung gewährleisten. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen wie Allgemeinärzten und Heilpraktikern, die in rund 25 bis 30 Minuten erreichbar sind, sorgt für eine umfassende Gesundheitsversorgung. Freizeitangebote ergänzen das familienfreundliche Umfeld ideal – Spielplätze und Sportanlagen liegen nur wenige Gehminuten entfernt und laden zu aktiver Erholung ein. Die fußläufig erreichbaren Bushaltestellen „Kampen, Am Mühlenberg“ (3 Minuten) und „Kampen, Dorfstraße“ (12 Minuten) ermöglichen eine unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, während der Bahnhof Tostedt in etwa 54 Minuten zu Fuß erreichbar ist und Pendelwege nach Hamburg komfortabel gestaltet. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie ALDI Nord und REWE in rund 50 Minuten Entfernung zur Verfügung, was die Versorgungssituation abrundet.

Codice oggetto: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Andrea Syring

Neue Straße 16, 21244 Buchholz

Tel.: +49 4181 - 99 849 0

E-Mail: nordheide@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com