

Welle / Kampen

Anlageobjekt- 3 WE im Reihenhausstil mit Nebengebäuden

Número da propriedade: 25095036



PREÇO DE COMPRA: 420.000 EUR • ÁREA: ca. 300 m² • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 3.724 m²

Número da propriedade: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

Numa vista geral

Número da propriedade	25095036
Área	ca. 300 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	9
Quartos	6
Casas de banho	3
Ano de construção	1957
Tipo de estacionamento	2 x Car port, 1 x Garagem

Preço de compra	420.000 EUR
Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 6,25 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Área arrendáve	ca. 300 m ²
Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	123.80 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	31.08.2031	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1989

Número da propriedade: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

O imóvel



Número da propriedade: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

O imóvel



Número da propriedade: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

O imóvel



Número da propriedade: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

O imóvel



Número da propriedade: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

Uma primeira impressão

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 Nettojahreskaltmiete 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.

Número da propriedade: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

Tudo sobre a localização

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 zukunftsicheren 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.

Número da propriedade: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Andrea Syring

Neue Straße 16, 21244 Buchholz

Tel.: +49 4181 - 99 849 0

E-Mail: nordheide@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com