Welle / Kampen

Anlageobjekt- 3 WE im Reihenhausstil mit Nebengebäuden

Objektnummer: 25095036



KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 3724 m^2

Objektnummer: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

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

Objektnummer: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

Auf einen Blick

Objektnummer	25095036
Wohnfläche	ca. 300 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1957
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	420.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 300 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	31.08.2031
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	123.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

Die Immobilie





Objektnummer: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

Die Immobilie





Objektnummer: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

Die Immobilie





Objektnummer: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

Die Immobilie



Objektnummer: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

Ein erster Eindruck

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 ehemailgen 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.

Objektnummer: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Syring

Neue Straße 16, 21244 Buchholz
Tel.: +49 4181 - 99 849 0
E-Mail: nordheide@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com