Vechta / Langförden

# Ein Zuhause für die Familie – mitten in Langförden

*Objektnummer: 26196029*



KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 600 m²

Objektnummer: 26196029 - 49377 Vechta / Langförden


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

Objektnummer: 26196029 - 49377 Vechta / Langförden

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26196029 |
| Wohnfläche | ca. 134 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2006 |
| Stellplatz | 1 x Carport |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 398.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 34 m² |
| Ausstattung | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 26196029 - 49377 Vechta / Langförden

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 60.3 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 01.06.2036 | Energie-Effizienzklasse | B |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2006 |

Objektnummer: 26196029 - 49377 Vechta / Langförden

# Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus in zentraler Wohnlage von Langförden bietet auf ca. 134 m² Wohnfläche genau das, was ein Zuhause heute ausmacht: viel Platz, helle Räume und einen eigenen Garten. Das ca. 600 m² große Grundstück ist schön eingewachsen und zugleich angenehm pflegeleicht gestaltet.

Besonders überzeugt die durchdachte Grundrissgestaltung, die ideal auf das Familienleben abgestimmt ist. Der helle und großzügige Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für den gemeinsamen Alltag und führt direkt auf die Terrasse und in den Garten. Auch die weiteren Räume und Flure profitieren von viel Tageslicht und sorgen für ein freundliches Wohnambiente.

Bis zu vier zusätzliche Zimmer lassen viel Spielraum für die persönliche Aufteilung – ob als Schlaf- und Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. So lässt sich die Immobilie flexibel an unterschiedliche Lebensphasen und Bedürfnisse anpassen. Das Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken ist ebenfalls bestens auf den Alltag abgestimmt. Hinzu kommen ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum.

Auch der Außenbereich lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Der schön eingewachsene und vollständig eingezäunte Garten schafft viel Privatsphäre und genügend Platz zum Spielen oder für lange Abende auf der Terrasse. Ein Carport sowie ein separater Geräte- und Fahrradraum sorgen darüber hinaus für praktische Abstellmöglichkeiten.

Eine Immobilie, in der man ankommen, sich einrichten und langfristig zuhause fühlen kann – mitten in Langförden.

Hinweis: Die dargestellten Bilder enthalten zum Teil eine KI-generierte Möblierung und dienen lediglich zur besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

Objektnummer: 26196029 - 49377 Vechta / Langförden

# Ausstattung und Details

* Zentrale Wohnsiedlungslage
* Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse
* Helle Räume und Flure
* Gäste-WC
* Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken
* Carport
* Separater Geräte-/Fahrradraum
* Schön eingewachsener und eingezäunter Garten
* Kurzfristig verfügbar

Objektnummer: 26196029 - 49377 Vechta / Langförden

# Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnsiedlungslage von Langförden, einem beliebten und lebendigen Ortsteil der Stadt Vechta. Die Lage verbindet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag – ideale Voraussetzungen für alle, die Wert auf Wohnqualität, Komfort und eine gute Anbindung legen.

Insbesondere Familien profitieren von der gewachsenen Ortsstruktur: Kindergarten und Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Gastronomie und verschiedene Freizeit- und Sportangebote befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Darüber hinaus zeichnet sich Langförden durch ein vielseitiges Vereins- und Gemeinschaftsleben aus. Weiterführende Schulen sowie das umfangreiche Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebot der benachbarten Stadt Vechta sind ebenfalls schnell erreichbar.

Zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen und Grünflächen schaffen vielfältige Möglichkeiten für gemeinsame Aktivitäten und Erholung im Freien. Die gut ausgebauten Radwege rund um Langförden laden zu Fahrradtouren durch die reizvolle Umgebung ein und erschließen zugleich das nähere Umland.

Auch für Berufspendler ist die Lage attraktiv. Über die B69 besteht eine schnelle Verbindung nach Vechta und in die umliegenden Gemeinden. Vom Bahnhof Vechta bestehen zudem regelmäßige Zugverbindungen unter anderem in Richtung Osnabrück und Bremen. Über die nahe gelegene A1 sind auch weiter entfernte Ziele wie Oldenburg, Osnabrück oder Bremen gut erreichbar.

Langförden verbindet damit die angenehme Atmosphäre eines gewachsenen Ortes mit einer guten Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und der Nähe zu Vechta. Eine Lage, die im Alltag überzeugt und zugleich beste Voraussetzungen für langfristige Wohnqualität bietet.

Objektnummer: 26196029 - 49377 Vechta / Langförden

# Sonstige Angaben

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: 26196029 - 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