Langwedel

Kapitalanlage mit Perspektive zur Eigennutzung – 1.140 € NKM, Fußbodenheizung & zwei Dachterrassen

Objektnummer: 26346062



KAUFPREIS: 309.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26346062 - 27299 Langwedel

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

Objektnummer: 26346062 - 27299 Langwedel

Auf einen Blick

Objektnummer	26346062
Wohnfläche	ca. 106 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2015
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	309.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26346062 - 27299 Langwedel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	72.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.02.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26346062 - 27299 Langwedel

Die Immobilie





Objektnummer: 26346062 - 27299 Langwedel

Die Immobilie





Objektnummer: 26346062 - 27299 Langwedel

Die Immobilie





Objektnummer: 26346062 - 27299 Langwedel

Die Immobilie





Objektnummer: 26346062 - 27299 Langwedel

Die Immobilie

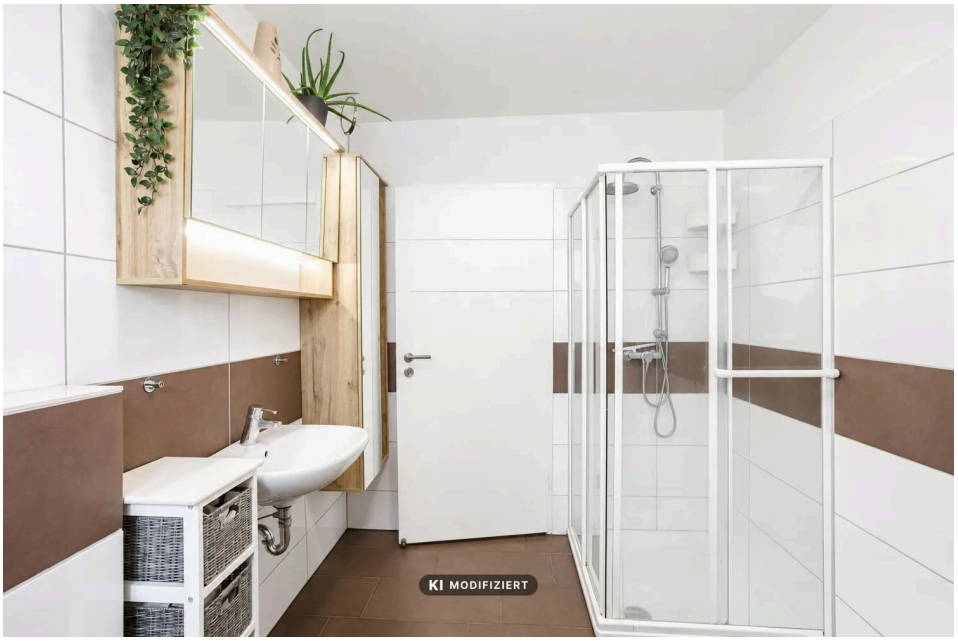




Objektnummer: 26346062 - 27299 Langwedel

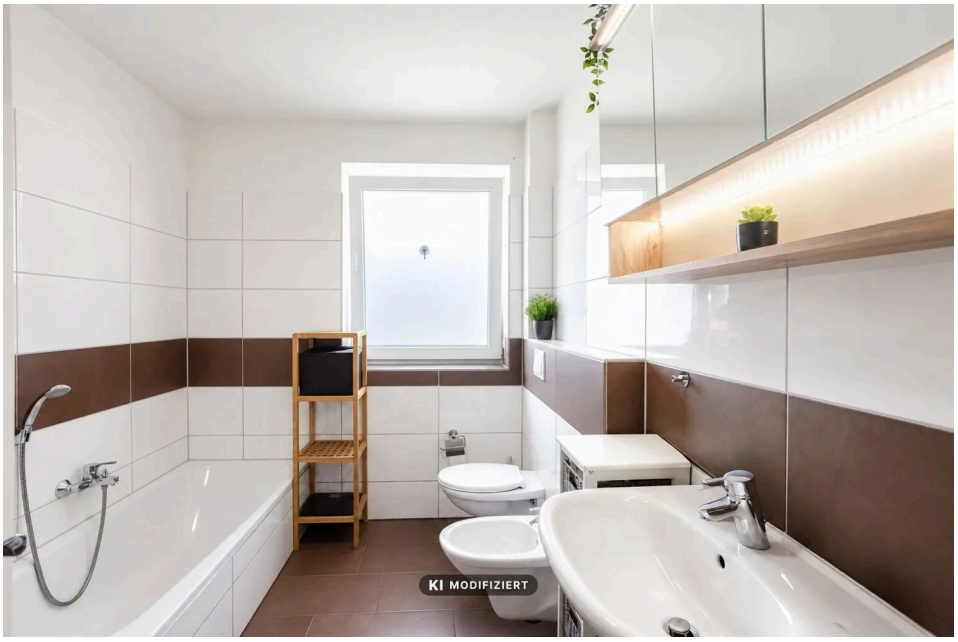
Die Immobilie





Objektnummer: 26346062 - 27299 Langwedel

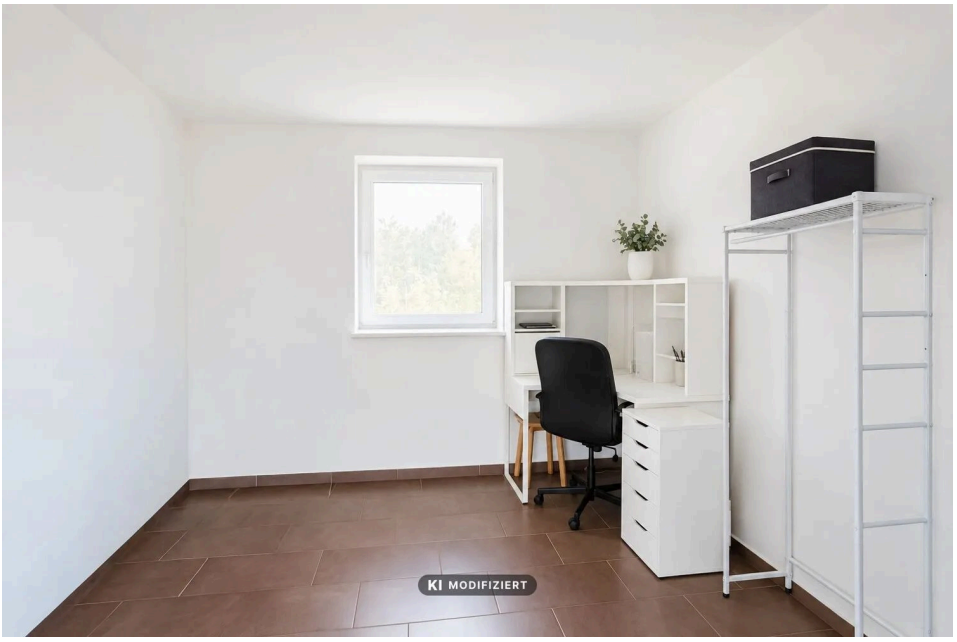
Die Immobilie

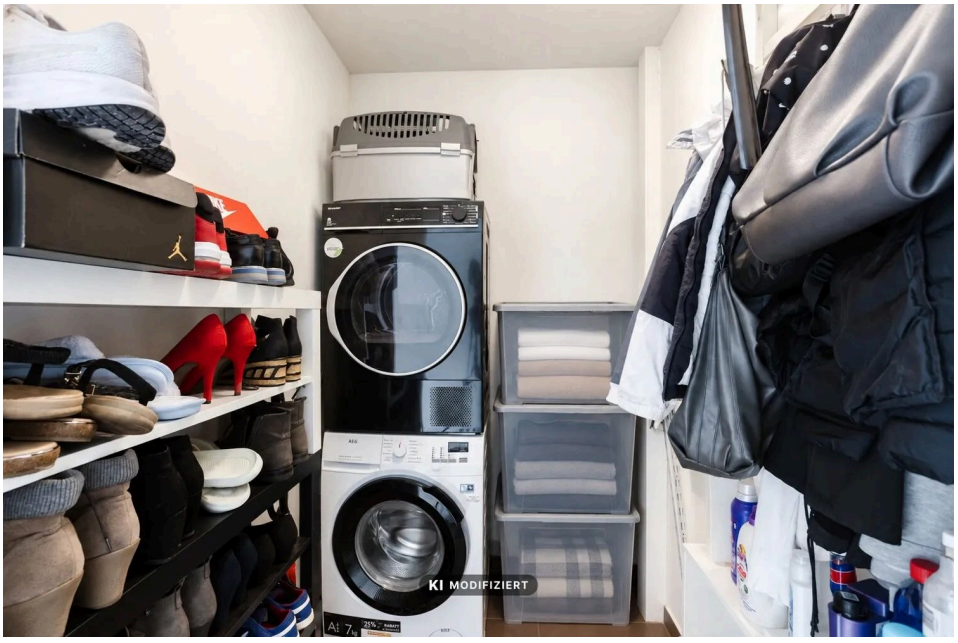




Objektnummer: 26346062 - 27299 Langwedel

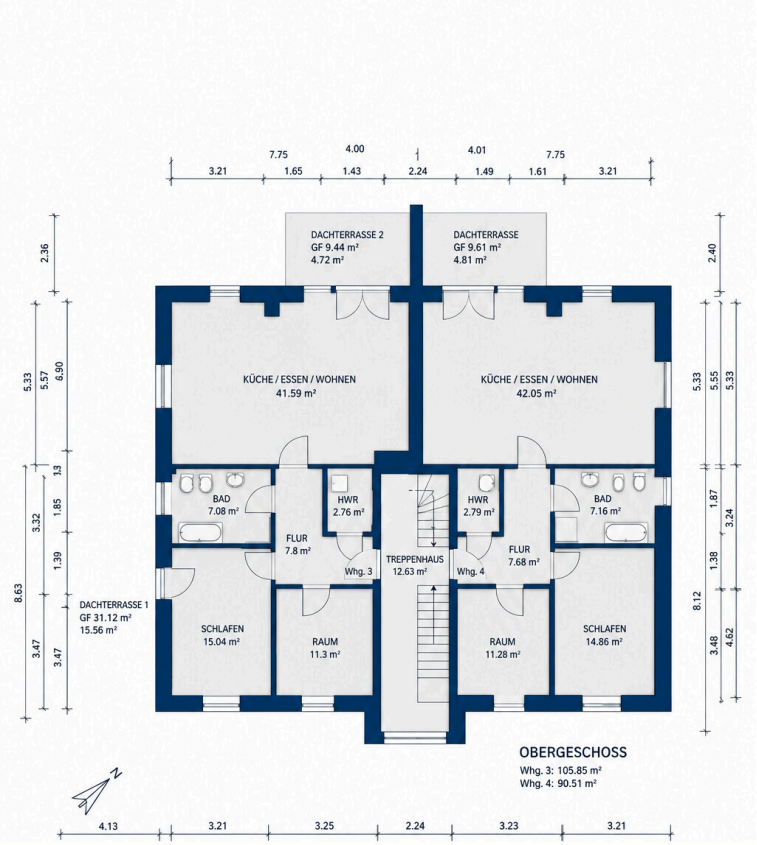
Die Immobilie





Objektnummer: 26346062 - 27299 Langwedel

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26346062 - 27299 Langwedel

Ein erster Eindruck

Gepflegte Kapitalanlage in hochwertigem Mehrfamilienhaus

Zum Verkauf steht eine attraktive und langfristig vermietete Eigentumswohnung im Obergeschoss eines hochwertig und massiv errichteten Mehrfamilienhauses in Langwedel. Das im Jahr 2015 errichtete Gebäude befindet sich seit seiner Fertigstellung in erster Hand und umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten.

Sowohl das Gebäude als auch die angebotene Wohnung präsentieren sich in einem sehr gepflegten und schadensfreien Zustand. Da sich das gesamte Mehrfamilienhaus bislang in der Hand eines Eigentümers befand, wurde bisher keine gemeinschaftliche Erhaltungsrücklage gebildet. Diese Struktur entsteht nun mit der Aufteilung und dem Verkauf der einzelnen Eigentumswohnungen.

Die Wohnung

Die angebotene Wohnung befindet sich im Obergeschoss auf der linken Gebäudeseite und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 105,85 m² sowie drei Zimmer.

Über das gemeinschaftliche Treppenhaus gelangen Sie in den zentralen Flur der Wohnung. Von hier aus erschließen sich sämtliche Wohn- und Nebenräume.

Das Herzstück bildet der großzügige und offen gestaltete Küchen-, Ess- und Wohnbereich mit ca. 41,59 m². Die weitläufige Fläche bietet ausreichend Raum für eine komfortable Küche, einen großen Essbereich und eine ansprechende Wohnlandschaft.

Direkt vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf eine Dachterrasse mit ca. 9,44 m² Grundfläche.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Wohnung befindet sich das ca. 15,04 m² große Schlafzimmer. Von hier aus ist die zweite und besonders großzügige Dachterrasse mit ca. 31,12 m² Grundfläche zugänglich. Die beiden Außenbereiche verleihen der Wohnung einen besonderen Wohnwert und erweitern den Wohnraum in den wärmeren Monaten auf attraktive Weise.

Ein weiteres Zimmer mit ca. 11,30 m² bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das ca. 7,08 m² große Badezimmer sowie ein separater Hauswirtschaftsraum mit ca. 2,76 m² vervollständigen das Raumangebot.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch einen modernen Drei-Zimmer-Grundriss, großzügige Wohnflächen und zwei außergewöhnlich attraktive Dachterrassen.

Vermietung und Kapitalanlage

Die Wohnung ist vermietet und erwirtschaftet aktuell eine monatliche Nettokaltmiete von 1.140 €. Dies entspricht einer Jahresnettokaltmiete von 13.680 €.

Für das Abrechnungsjahr 2024 wurden für die Einheit Energie- und Betriebskosten in Höhe von insgesamt 2.008,06 € abgerechnet. Davon entfallen 884,47 € auf Heiz- und Warmwasserkosten sowie 1.123,59 € auf die weiteren Hausnebenkosten.

Zu den Hausnebenkosten zählen unter anderem Gebäudeversicherung, Grundsteuer, Kalt- und Abwasser, Müllabfuhr, Schornsteinfeger, Treppenhausreinigung, Gebäudehaftpflicht, Allgemeinstrom und Hausmeisterkosten.

Gebäude und Perspektive

Das massiv errichtete Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2015 verbindet eine vergleichsweise junge Bausubstanz mit einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Für Kapitalanleger bietet die bestehende Vermietung den Vorteil laufender Mieteinnahmen ab dem Zeitpunkt des Erwerbs.

Gleichzeitig eröffnet die Wohnung eine interessante langfristige Perspektive für Käufer, die zunächst eine vermietete Kapitalanlage erwerben und zu einem späteren Zeitpunkt eine Eigennutzung in Betracht ziehen. Vorbehaltlich der gesetzlichen Voraussetzungen und Kündigungsfristen verbindet das Angebot damit Kapitalanlage und mögliche spätere Eigennutzung.

Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit, mehrere Eigentumswohnungen innerhalb des Gebäudes zu erwerben. Dies eröffnet zusätzliche Perspektiven – beispielsweise für Familien, die ein Mehrgenerationenwohnen unter einem Dach anstreben und dabei Wert auf eigenständige, voneinander getrennte Wohneinheiten legen. Ebenso kann der Erwerb mehrerer Einheiten für Kapitalanleger interessant sein, die ihren Immobilienbestand innerhalb eines einzigen, gepflegten Wohngebäudes bündeln möchten.

Objektnummer: 26346062 - 27299 Langwedel

Ausstattung und Details

- Obergeschosswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten
- Aktuelle Nettokaltmiete: 1.140,00 € monatlich
- Jahresnettokaltmiete: 13.680,00 €
- Baujahr des Wohnhauses 2015
- Ca. 105,85 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Großzügiger, offener Küchen-, Ess- und Wohnbereich mit ca. 41,59 m²
- Schlafzimmer mit ca. 15,04 m²
- Weiteres Zimmer mit ca. 11,30 m², ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Badezimmer mit ca. 7,08 m²
- Praktischer Hauswirtschaftsraum mit ca. 2,76 m²
- Großzügiger Flurbereich mit ca. 7,80 m²
- Zwei großzügige Dachterrassen
- Erste Dachterrasse mit ca. 9,44 m² Grundfläche
- Zweite Dachterrasse mit ca. 31,12 m² Grundfläche
- Fußbodenheizung
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Elektrische Rollläden
- Hochwertige Bodenfliesen
- Weiße Innentüren
- Pflegeleichte Wandoberflächen
- Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner innerhalb der Wohnung
- Gegensprechanlage
- Gepflegter und schadensfreier Zustand
- Zugang zur Wohnung über das gemeinschaftliche Treppenhaus

Objektnummer: 26346062 - 27299 Langwedel

Alles zum Standort

Der Flecken Langwedel im Landkreis Verden verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Anbindung an die umliegenden Städte. Als gewachsener Wohnstandort zwischen Bremen und Verden bietet Langwedel eine attraktive Mischung aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzen Wegen in die Region.

Besonders hervorzuheben ist die zentrale Lage der Immobilie. Der Bahnhof Langwedel ist bequem fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Bremen und Verden. Auch zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und können zu Fuß erreicht werden. Dazu zählen unter anderem Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Bäckereien, Cafés und gastronomische Angebote. Damit lassen sich viele alltägliche Wege komfortabel ohne das Auto erledigen.

Auch Familien profitieren von der guten Infrastruktur Langwedels. Schulen, Kindergärten und verschiedene Freizeitangebote befinden sich im Ort und in den umliegenden Ortsteilen. Gleichzeitig sind die Städte Verden, Achim und Bremen sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Neben der hervorragenden Infrastruktur zeichnet sich Langwedel durch seinen hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Weitläufige Rad- und Spazierwege sowie die landschaftlich reizvolle Umgebung bieten zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten im Grünen.

Insgesamt verbindet die Lage auf angenehme Weise kurze, fußläufige Wege im Alltag mit einer guten überregionalen Verkehrsanbindung und naturnahem Wohnen.

Objektnummer: 26346062 - 27299 Langwedel

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: 26346062 - 27299 Langwedel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Maruhn

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)
Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0
E-Mail: verden@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com