

Papenburg

# Attraktives Investment mit Eigennutzungspotenzial für Pferdeliebhaber

*Objektnummer: 26388011b*



**KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.541 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26388011b - 26871 Papenburg**

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

Objektnummer: 26388011b - 26871 Papenburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26388011b	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 118 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Badezimmer	2		
Baujahr	1954		
Stellplatz	4 x Freiplatz	Modernisierung / Sanierung	2005
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 99 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 217 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

**Objektnummer: 26388011b - 26871 Papenburg**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	132.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.06.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26388011b - 26871 Papenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388011b - 26871 Papenburg

## Die Immobilie



Holger Klages  
Bachelor of Arts (B.A.)  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsinhaber

### Erfolgreicher Immobilienverkauf mit Experten.



Immer up-to-date über die Wertentwicklung der eigenen Immobilie/n.

- Aktuelle, sofort verfügbare Marktpreiseinschätzung
- Prognosen zur Kaufpreisentwicklung
- Preisinformationen zu vergleichbaren Immobilien in der Region
- Immobilienwertrechner zur Beurteilung von möglichen Investitionen
- Regelmäßige Updates zur Preisentwicklung



T.: 0591 - 13 05 92 21 | [emslan@von-poll.com](mailto:emslan@von-poll.com)

<https://vonpoll.io/bewerten>

Objektnummer: 26388011b - 26871 Papenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388011b - 26871 Papenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388011b - 26871 Papenburg

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com/emsland](http://www.von-poll.com/emsland)



**Objektnummer: 26388011b - 26871 Papenburg**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388011b - 26871 Papenburg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26388011b - 26871 Papenburg**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein vielseitiges Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten auf einem ca. 1.541 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Ergänzt wird das Angebot durch eine große vermietete Halle, wodurch sich die Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer in besonderer Weise eignet und Renditechancen mit attraktiven Nutzungsperspektiven verbindet. Insbesondere für Käufer, die den Traum vom Wohnen mit den eigenen Pferden verwirklichen möchten, bietet dieses Angebot eine besondere Gelegenheit: In Verbindung mit den optional zusätzlich erwerbenden angrenzenden Flächen entsteht die seltene Möglichkeit, Wohnen, Vermietung und Pferdehaltung auf attraktive Weise miteinander zu verbinden. Zugleich sorgen die bestehenden Mieteinnahmen aus den Wohneinheiten und der vermieteten Halle für eine interessante wirtschaftliche Grundlage. Darüber hinaus eröffnet die optionale Erwerbsmöglichkeit weiterer angrenzender Flächen zusätzliche Perspektiven für Pferdehaltung, Freiraum und individuelle Nutzungskonzepte.

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1954 erbaut und umfasst zwei separate Wohneinheiten. Die Wohnung im Erdgeschoss bietet eine Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> und überzeugt durch einen großzügigen Garten sowie eine direkt angrenzende Terrasse. Zusätzlich steht dieser Einheit ein eigener Kellerbereich zur Verfügung. Die Dachgeschosswohnung verfügt über ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche und umfasst eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen Abstellraum. Eine vorhandene Einbauküche ergänzt das Raumangebot sinnvoll.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil des Angebots ist die große Halle mit einer Grundfläche von ca. 9 x 11 m, die derzeit vermietet ist und somit zusätzliche monatliche Einnahmen generiert. Sie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich beispielsweise als Lager-, Unterstell- oder Nutzfläche. Zur Ausstattung

gehören ein separates WC sowie eine Sattelkammer.

Die Immobilie spricht damit unterschiedliche Käufergruppen an. Für Kapitalanleger bietet sie durch die bestehenden Mieteinnahmen aus den Wohneinheiten und der vermieteten Halle eine solide Grundlage. Zugleich ist das Objekt auch für Eigennutzer interessant, die einen Teil der Immobilie selbst bewohnen und die weiteren Einnahmen zur Unterstützung der Finanzierung einsetzen möchten.

Besonders interessant ist die Einbindung in das angrenzende Gesamtareal. Bei Bedarf kann das Angebot um den gesamten Reitplatz sowie die dahinterliegende Pferdewiese mit ca. 3.498 m<sup>2</sup> ergänzt werden (Preis auf Anfrage). Dadurch erweitert sich die Immobilie um attraktive Freiflächen mit vielseitigem Nutzungspotenzial. Insbesondere für Käufer mit Interesse an Pferdehaltung, zusätzlichem Flächenbedarf oder der Verbindung von Wohnen und Freizeitnutzung ergibt sich hier ein besonderer Mehrwert.

Insgesamt handelt es sich um ein vielseitiges Angebot mit unterschiedlichen Perspektiven: Kapitalanlage, Eigennutzung oder die Verbindung aus beidem. Die bereits vorhandenen Einnahmen, die zusätzlich vermietete Halle sowie die optional erwerbbaaren Außenflächen machen diese Immobilie zu einer interessanten Gelegenheit mit weiterem Potenzial.

Hinweis:

Optional besteht zudem die Möglichkeit, die direkt angrenzende weitere Immobilie ebenfalls zu erwerben. Hierbei handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten auf einem ca. 2.049 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Dadurch lässt sich das Gesamtangebot bei Bedarf sinnvoll erweitern.

**Objektnummer: 26388011b - 26871 Papenburg**

## Ausstattung und Details

- Wohnungen: EG ca. 70 m<sup>2</sup>, DG ca. 48 m<sup>2</sup>
- Reitplatz
- ca. 3.498 m<sup>2</sup> Pferdewiese zusätzlich (Preis auf Anfrage)
- Renovierung 2004
- Gas Heizungen 2005
- große Halle (ca. 9 m x 11 m) mit WC und möglicher Sattelkammer
- 4 Freiplätze
- jede Wohnung verfügt über eine Einbauküche
- massives Hoftor

**Objektnummer: 26388011b - 26871 Papenburg**

## Alles zum Standort

Papenburg bietet für Kapitalanleger überzeugende Rahmenbedingungen und präsentiert sich als solider Wohnstandort mit nachhaltigem Nachfragepotenzial. Die Stadt verfügt über eine stabile wirtschaftliche Basis, eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur sowie eine kontinuierliche städtebauliche Entwicklung – Faktoren, die für eine dauerhaft gute Vermietbarkeit und langfristige Werthaltigkeit von Wohnimmobilien sprechen.

Die Wohnlage ist geprägt von einem gepflegten, gewachsenen Umfeld mit aufgelockerter Bebauung und hoher Wohnqualität. Gerade diese Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen und zugleich guter infrastruktureller Anbindung macht den Standort für breite Mietergruppen attraktiv. Für Investoren bedeutet dies eine günstige Ausgangslage im Hinblick auf nachhaltige Nachfrage und ein solides Vermietungsumfeld.

Besonders vorteilhaft ist die gute Nahversorgung und Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte, Apotheken sowie Freizeitangebote befinden sich in gut erreichbarer Entfernung und stärken die Alltagstauglichkeit des Standorts. Diese Faktoren wirken sich unmittelbar positiv auf die Vermietbarkeit aus und erhöhen die Attraktivität für langfristige Mietverhältnisse.

Auch die Verkehrsanbindung trägt zur Standortqualität bei. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung, der Bahnhof Papenburg ergänzt die überregionale Erreichbarkeit und erhöht die Flexibilität für Berufspendler und mobile Haushalte. Eine gute Infrastruktur ist insbesondere aus Anlegersicht ein wesentlicher Faktor, da sie die Nachfrage stabilisiert und die Marktgängigkeit der Immobilie verbessert.

Papenburg überzeugt darüber hinaus durch eine positive Verbindung aus naturnahem Wohnen, gewachsener Infrastruktur und einem insgesamt stabilen Marktumfeld. Die Stadtentwicklung sowie das familienfreundliche Wohnumfeld schaffen verlässliche Voraussetzungen für eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum. Damit bietet der Standort eine gute Basis für eine nachhaltige Investition mit langfristiger Perspektive.

Für Kapitalanleger ergibt sich somit ein attraktives Gesamtbild: solide Mikrolage, breite Mieterzielgruppe, gute Vermietbarkeit und ein stabiles Umfeld mit Entwicklungspotenzial. In Kombination mit der vorhandenen Infrastruktur und der hohen Wohnqualität stellt Papenburg einen interessanten Standort für renditeorientierte Investitionen in Wohnimmobilien dar.

**Objektnummer: 26388011b - 26871 Papenburg**

## Weitere Informationen

**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: 26388011b - 26871 Papenburg**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Holger Klages

---

Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems

Tel.: +49 591 - 13 05 92 21

E-Mail: [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)