

Welle / Kampen

# Anlageobjekt- 3 WE im Reihenhausstil mit Nebengebäuden

Objektnummer: 25095036



KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 3.724 m<sup>2</sup>

**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	Kaufpreis	420.000 EUR
Wohnfläche	ca. 300 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 6,25 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	6	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Vermietbare Fläche	ca. 300 m <sup>2</sup>
Baujahr	1957	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Garage		

Objektnummer: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	123.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.08.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	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 m<sup>2</sup>, 108 m<sup>2</sup> und 92 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> Schuppen mit 5 Räumen, ein ca. 30 m<sup>2</sup> Schuppen mit 2 Räumen und ein weiterer ca. 60 m<sup>2</sup> Schuppen mit 3 Räumen. Auf dem Grundstück befindet sich noch eine ca. 40 m<sup>2</sup> große Garage, ein Doppelcarport und ein Einzelcarport.

Von dem insgesamt ca. 3.724 m<sup>2</sup> großem Grundstück sind ca. 2.287 m<sup>2</sup> als Bauland und ca. 1.437 m<sup>2</sup> als Grünland ausgewiesen.

Der räumliche Geltungsbereich ist nach § 34 des BauGB (Aussengebiet) festgelegt. Es gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup>; 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](http://www.von-poll.com)**