

Esterwegen

# Vollvermietetes Mehrfamilienhaus als nachhaltige Kapitalanlage

Objektnummer: 26388005



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 287 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8.5 • GRUNDSTÜCK: 421 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26388005 - 26897 Esterwegen**

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

Objektnummer: 26388005 - 26897 Esterwegen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26388005
Wohnfläche	ca. 287 m <sup>2</sup>
Zimmer	8.5
Badezimmer	3
Baujahr	1984
Stellplatz	2 x Carport, 4 x Freiplatz

Kaufpreis	449.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 287 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26388005 - 26897 Esterwegen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	96.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.09.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26388005 - 26897 Esterwegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388005 - 26897 Esterwegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388005 - 26897 Esterwegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388005 - 26897 Esterwegen

## Die Immobilie



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

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: 26388005 - 26897 Esterwegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388005 - 26897 Esterwegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388005 - 26897 Esterwegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388005 - 26897 Esterwegen

## 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)

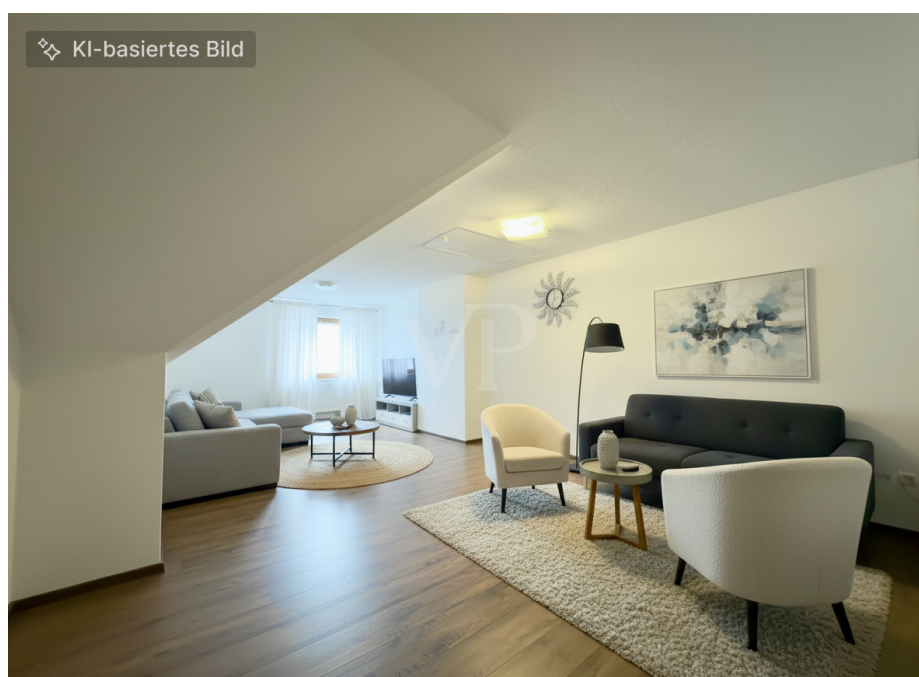
Objektnummer: 26388005 - 26897 Esterwegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388005 - 26897 Esterwegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388005 - 26897 Esterwegen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26388005 - 26897 Esterwegen**

## Ein erster Eindruck

Dieses vollvermietete Mehrfamilienhaus mit drei abgeschlossenen Wohneinheiten stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger dar. Das im Jahr 1984 errichtete Objekt befindet sich auf einem ca. 421 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von rund 287 m<sup>2</sup>. Die Immobilie präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und überzeugt durch eine solide Gebäudestruktur, laufende Modernisierungen sowie eine gefragte Aufteilung in drei eigenständig nutzbare Wohnungen.

Im Erdgeschoss befindet sich eine vor Kurzem renovierte 2-Zimmer-Wohnung (ca. 70 m<sup>2</sup>) mit Küche und Tageslichtbad. Die Wohneinheit ist mit hochwertiger Dreifachverglasung ausgestattet und bietet dadurch ein angenehmes Wohnklima sowie eine zeitgemäße energetische Qualität. Das helle Tageslichtbad verfügt über eine bodengleiche Dusche. Eine moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung im ersten Obergeschoss bietet eine großzügige Aufteilung mit 3,5 Zimmern, Küche und Bad auf ca. 120 m<sup>2</sup>. Auch diese Einheit wurde frisch renoviert und überzeugt durch ein komfortables Wohnambiente. Das Tageslichtbad ist mit einer bodengleichen Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet. Ein Ofen sorgt zusätzlich für eine behagliche Atmosphäre. Besonders hervorzuheben sind der lichtdurchflutete Wintergarten sowie die großzügige Dachterrasse, die dieser Wohnung einen besonderen Mehrwert verleihen. Auch hier ist eine Einbauküche bereits vorhanden.

Im zweiten Obergeschoss befindet sich eine weitere Wohneinheit mit drei Zimmern, Küche und Bad und einer Wohnfläche von ca. 97 m<sup>2</sup>. Der gut nutzbare Grundriss ermöglicht eine vielseitige und zugleich alltagstaugliche Raumaufteilung. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche ausgestattet. Zwei Balkone schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität und werten die Wohnung zusätzlich auf. Eine integrierte Einbauküche ist ebenfalls vorhanden.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen eigenen Abstellraum für jede Wohneinheit sowie einen gemeinschaftlich nutzbaren Lagerraum mit zusätzlicher Stauraumreserve. Die im Jahr 2024 erneuerte Gas-Zentralheizung unterstreicht den gepflegten Gesamtzustand der Immobilie und sorgt für eine zeitgemäße Wärmeversorgung.

Auch im Außenbereich bietet das Objekt überzeugende Rahmenbedingungen: Ein Doppelcarport sowie mehrere Stellplätze direkt am Haus stehen zur Verfügung. Insgesamt sind pro Wohneinheit zwei Parkmöglichkeiten vorgesehen, was die Vermietbarkeit und den Wohnkomfort zusätzlich begünstigt.

**Das Mehrfamilienhaus befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten und laufend instand gehaltenen Zustand. Für den neuen Eigentümer ergibt sich damit eine interessante Gelegenheit, in eine bereits etablierte und vollvermietete Wohnimmobilie mit drei abgeschlossenen Einheiten zu investieren. Die Kombination aus gepflegter Substanz, teilweise modernisierten Wohnungen, erneuerter Heizungsanlage und guter Mieterstruktur macht dieses Objekt zu einer überzeugenden Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive.**

**Objektnummer: 26388005 - 26897 Esterwegen**

## **Ausstattung und Details**

- 3 Wohnungen (EG 2 ZKB, 1. OG 3,5 ZKB, 2. OG 3 ZKB)
- Wohnung im EG Dreifachverglasung
- Gas-Heizung aus 2024
- Ofen in der Wohnung im 1. OG
- Wintergarten Wohnung 1. OG + Dachterrasse
- 2 Balkone Wohnung 2. OG
- Doppelcarport + mehrere Stellplätze am Haus (2 Parkplätze je Wohneinheit)
- 3 Einbauküchen
- Tageslichtbad EG mit bodengleicher Dusche
- Tageslichtbad 1. OG mit bodengleicher Dusche und Badewanne
- Tageslichtbad 2. OG Dusche
- gemeinschaftlicher Abstellraum
- jede Wohnung hat einen Abstellraum

**Objektnummer: 26388005 - 26897 Esterwegen**

## **Alles zum Standort**

Esterwegen im Emsland präsentiert sich als ein attraktiver Standort mit einer stabilen und leicht wachsenden Bevölkerung sowie einer familienfreundlichen Altersstruktur. Die ruhige, ländliche Lage in Kombination mit der Nähe zu urbanen Zentren wie Meppen schafft eine ausgewogene Lebensqualität, die sowohl Ruhe als auch gute Erreichbarkeit gewährleistet. Die solide Infrastruktur mit Anbindung an Autobahnen und regionalen Buslinien unterstützt die Mobilität und fördert das Pendlerpotenzial. Die wirtschaftliche Basis aus Landwirtschaft, erneuerbaren Energien und Fertigung sorgt für eine niedrige Arbeitslosigkeit und stabile Rahmenbedingungen, die Investoren eine verlässliche Perspektive bieten.

Die unmittelbare Umgebung von Esterwegen überzeugt durch eine Vielzahl praktischer und wertsteigernder Annehmlichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten wie Netto Marken-Discount, Aldi und K+K sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und gewährleisten eine komfortable Versorgung. Die Nähe zu mehreren Bushaltestellen, darunter das Einkaufszentrum in nur zwei Minuten Fußweg, sichert eine unkomplizierte Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Obwohl keine direkte Schienenanbindung im Ort vorhanden ist, bieten die gut erreichbaren Bahnhöfe in Sedelsberg und Scharrel zusätzliche Optionen für den regionalen Personenverkehr.

Für die Gesundheitsversorgung stehen in unmittelbarer Nähe eine Apotheke sowie eine Zahnarztpraxis bereit, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Darüber hinaus sind Fachärzte und Pflegeeinrichtungen in einem Umkreis von etwa sieben Kilometern verfügbar, was eine umfassende medizinische Betreuung gewährleistet. Das Bildungsangebot mit Grundschule, Oberschule und Kindergarten im Ort schafft eine solide Basis für die langfristige Entwicklung der Gemeinde und trägt zur Attraktivität für Familien bei, was sich positiv auf die Nachfrage nach Wohnraum auswirkt.

Die Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und naturnaher Lage macht Esterwegen zu einem vielversprechenden Investitionsstandort. Die vorhandenen Versorgungs- und Mobilitätsangebote sowie die wirtschaftliche Stabilität bilden eine verlässliche Grundlage für nachhaltige Wertsteigerungen. Für Investoren, die auf der Suche nach einer sicheren und zukunftsfähigen Anlage im ländlichen Raum Niedersachsens sind, bietet Esterwegen eine überzeugende Möglichkeit, von einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Ruhe, Infrastruktur und Wachstumspotenzial zu profitieren.

**Objektnummer: 26388005 - 26897 Esterwegen**

## 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: 26388005 - 26897 Esterwegen**

## **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)**