

Papenburg

# Kapitalanlage oder Wohnen mit Pferd – Vielseitiges MFH mit 6 Wohneinheiten

Objektnummer: 26388011a



**KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 455 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 2.049 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26388011a - 26871 Papenburg**

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

Objektnummer: 26388011a - 26871 Papenburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26388011a	Kaufpreis	849.000 EUR
Wohnfläche	ca. 455 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Zimmer	13	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	7	Modernisierung / Sanierung	2026
Baujahr	1989	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	4 x Carport, 8 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 455 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung

**Objektnummer: 26388011a - 26871 Papenburg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>156.50 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>19.06.2032</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1989</b>

Objektnummer: 26388011a - 26871 Papenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388011a - 26871 Papenburg

## Die Immobilie



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

### 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 | [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com)

<https://vonpoll.io/bewerten>



Objektnummer: 26388011a - 26871 Papenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388011a - 26871 Papenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388011a - 26871 Papenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388011a - 26871 Papenburg

## Die Immobilie



**VP 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: 26388011a - 26871 Papenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388011a - 26871 Papenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388011a - 26871 Papenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388011a - 26871 Papenburg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26388011a - 26871 Papenburg**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten auf einem ca. 2.049 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die im Jahr 1989 errichtete Immobilie spricht sowohl Kapitalanleger als auch Eigennutzer an und vereint damit Renditechancen und besondere Wohnqualität auf attraktive Weise. Insbesondere für Käufer, die den Traum vom Wohnen mit den eigenen Pferden verwirklichen möchten, bietet dieses Angebot eine seltene Gelegenheit: Die großzügige Erdgeschosswohnung in Verbindung mit dem angrenzenden Garten sowie der Nähe zu Reitplatz und Stallungen schafft eine außergewöhnliche Wohnsituation. Zugleich sorgen die weiteren Wohneinheiten und die Photovoltaikanlage mit bestehender Einspeisevergütung für laufende Einnahmen. Darüber hinaus eröffnet die optionale Erwerbsmöglichkeit weiterer angrenzender Flächen zusätzliche Perspektiven für Pferdehaltung, Freiraum und individuelle Nutzungskonzepte.

Das Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt sechs separate Wohneinheiten mit einer vielfältigen Größenstruktur. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohnungen mit ca. 190 m<sup>2</sup> und ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Obergeschoss stehen vier weitere Wohnungen mit ca. 60 m<sup>2</sup>, ca. 56 m<sup>2</sup>, ca. 53 m<sup>2</sup> sowie ca. 22 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen schaffen eine breite Vermietbarkeit und sprechen verschiedene Mietergruppen an.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Erdgeschosswohnung mit ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich nicht nur für die Vermietung, sondern auch in besonderer Weise für eine Eigennutzung anbietet. In Verbindung mit dem zugehörigen Garten und der direkten Angrenzung an Reitplatz und Stallungen ergibt sich eine seltene Wohnsituation: Hier lässt sich großzügiges Wohnen auf besondere Weise mit der unmittelbaren Nähe zu Pferden verbinden. Für Käufer, die selbst wohnen und zugleich von den Mieteinnahmen der weiteren Einheiten profitieren möchten, bietet diese Immobilie damit eine außergewöhnlich attraktive Perspektive.

Ein zusätzlicher wirtschaftlicher Vorteil ergibt sich durch die im Jahr 2018 installierte Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 29 kWp, die über die bestehende Einspeisevergütung laufende Einnahmen generiert und die Immobilie zugleich energetisch sinnvoll ergänzt.

Ergänzt wird das Angebot durch eine ca. 135 m<sup>2</sup> große Poolhalle mit Partyraum, Sauna und separatem WC. Dieser Bereich wird derzeit nicht genutzt und eröffnet dadurch zusätzliche Perspektiven. Je nach individuellem Bedarf kann die Fläche weiterhin als Freizeit- und Wellnessbereich genutzt oder alternativ einer anderen Verwendung zugeführt werden. Denkbar wäre beispielsweise auch eine Umnutzung zu einer weiteren Hallen- oder

Nutzfläche, um zusätzliches Potenzial zu erschließen.

Das Objekt eignet sich somit sowohl als klassische Kapitalanlage mit mehreren vermietbaren Einheiten als auch für Käufer, die Wohnen und Vermietung auf attraktive Weise miteinander kombinieren möchten. Darüber hinaus bietet sich eine besondere Erweiterungsmöglichkeit: 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 entsteht eine seltene Kombination aus Wohnimmobilie, Mieteinnahmen und großzügigen Freiflächen mit vielseitigem Nutzungspotenzial. Insbesondere für Käufer mit Interesse an Pferdehaltung, zusätzlichem Flächenbedarf oder einem außergewöhnlichen Wohnkonzept ergibt sich hier ein besonderer Mehrwert.

**Hinweis:**

Optional besteht zudem die Möglichkeit, die direkt angrenzende weitere Immobilie ebenfalls zu erwerben. Hierbei handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten, vermieteter Halle sowie weiteren Nutzungsflächen. Dadurch lässt sich das Gesamtangebot bei Bedarf sinnvoll erweitern.

**Objektnummer: 26388011a - 26871 Papenburg**

## **Ausstattung und Details**

- 6 Wohnungen: EG ca. 190 m<sup>2</sup>, EG ca. 72 m<sup>2</sup>, OG ca. 60 m<sup>2</sup>, OG ca. 56 m<sup>2</sup>, ca. 55 m<sup>2</sup>, ca. 22 m<sup>2</sup>
- Mauerwerk gedämmt (2014)
- Gas Heizung 2026
- Wohnmobilgarage (2007)
- Badsanierungen 2014
- neue Dachfenster 2026
- Pferdewiese mit Offenstall
- ca. 3.498 m<sup>2</sup> Pferdewiese zusätzlich (Preis auf Anfrage)
- PV-Anlage aus 2020 mit 29 kWp und Einspeisevergütung
- ca. 135 m<sup>2</sup> schall- und feuchtigkeitsisolierte Poolhalle (renoviert 2013) mit Sauna und Partyraum + WC
- Reitplatz (ca. 20 m x 40 m) mit Drainage und Flutlicht (durch Fachfirma erbaut)
- 4 Carportstellplätze + 8 Freiplätze
- Kaminofen (2006)
- Wintergarten (2013)
- teilweise Fußbodenheizung
- teilweise sanierte Badezimmer (bodengleiche Duschen, Badewannen)
- jede Wohnung verfügt über eine Einbauküche
- abschließbare Lagerräume im Außenbereich
- massives Hoftor

**Objektnummer: 26388011a - 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: 26388011a - 26871 Papenburg**

## **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: 26388011a - 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)**