

Vechta / Langförden

Plenty of room for ideas: Two-family house in an attractive central location

Property ID: 25196059



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 245.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 168 m² • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 277 m²

Property ID: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

At a glance

Property ID	25196059
Living Space	ca. 168 m ²
Rooms	6.5
Bedrooms	4.5
Bathrooms	3
Year of construction	1956
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space

Purchase Price	245.000 EUR
House	Two-family house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2016
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

The property



Property ID: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

The property



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Property ID: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

The property



Maklerkompetenz in Ihrer Region

Selbstständiger VON POLL IMMOBILIEN Shop Vechta | Geschäftsstelleninhaberin Dr. Lucie Lotzkat
Lange Straße 6 | 49413 Dinklage | T.: 04443 - 50 47 87 0 | vechta@von-poll.com

Property ID: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

A first impression

This versatile two-family house boasts a prime central location in Langförden. Whether as a spacious home for families, a comfortable solution for multiple generations under one roof, or for combining owner-occupancy with rental income, this property offers a wealth of flexible design possibilities. Originally built around 1956 as a mixed-use residential and commercial building, and extended with a small addition around 1985, the property still offers the potential for partial commercial use. Currently, the property comprises two fully self-contained apartments on the ground and upper floors, both reliably rented. With manageable effort, both levels can be combined to create a spacious single-family home. Furthermore, the ground floor offers the attractive option of creating a separate, self-contained apartment as a third unit – ideal for individual living concepts or generating additional rental income. Both apartments feature well-designed layouts: each includes a kitchen, a living room, two to three bedrooms, and a bathroom with a shower and natural light. On the ground floor, the kitchen opens directly onto a covered terrace, while on the top floor, a balcony provides additional outdoor space for relaxation. The building also has a partial basement, offering valuable storage space. The exterior is well-maintained and functional: a carport, an additional open parking space, and a covered bicycle storage area complete the harmonious overall impression. For further information or to arrange a viewing, please do not hesitate to contact us. We look forward to showing you this versatile property in person! Note: An energy performance certificate was not yet available at the time of publication and will be provided shortly.

Property ID: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

Details of amenities

- * Attraktive Zentrums Lage
- * Teilweise unterkellert
- * Zwei Einbauküchen
- * Überdachte Terrasse
- * Balkon
- * Carport
- * Überdachter Fahrradabstellplatz

Property ID: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

All about the location

Die angebotene Immobilie befindet sich in attraktiver Zentrums Lage von Langförden, einem lebendigen Ortsteil der Stadt Vechta. Der Standort zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus ruhigem Wohnumfeld und guter Infrastruktur aus.

Gerade für Familien bietet Langförden ideale Voraussetzungen: Kinder können hier unbeschwert aufwachsen, während Eltern von der teils fußläufigen Nähe zu Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten und zahlreichen Freizeit- und Sportangeboten im Ort profitieren. Weiterführende Schulen sowie das breite Kultur- und Freizeitangebot der benachbarten Stadt Vechta sind ebenfalls schnell erreichbar.

Auch für Kapitalanleger bietet dieser Standort beste Voraussetzungen: Die Nähe zur Universitäts- und Kreisstadt Vechta, die gute Infrastruktur sowie die kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohnraum machen diese Lage zu einer zukunftssicheren Adresse mit attraktiven Vermietungsperspektiven.

Die optimale Anbindung an die B69 und den öffentlichen Nahverkehr sorgt dafür, dass nicht nur Berufspendler schnell und flexibel unterwegs sind – ein zusätzlicher Pluspunkt für jede Lebensphase. Ebenso bietet der nahegelegene Bahnhof Vechta regelmäßige Verbindungen Richtung Osnabrück sowie Bremen und über die Autobahn A1 sind umliegende Städte wie Osnabrück, Oldenburg oder Bremen zugleich bequem erreichbar.

Neben der hervorragenden Infrastruktur kommt hier auch die Freizeit nicht zu kurz. Zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen und grüne Parks laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein. Gut ausgebaute Fahrradwege führen durch die reizvolle Landschaft und bieten perfekte Bedingungen für Familienausflüge. In der Umgebung laden gemütliche Cafés und Restaurants zu genussvollen Pausen ein – ideal für kleine Erholungsmomente im Alltag.

Kurz gesagt: Eine Lage, die durch Lebensqualität, Komfort und Wertbeständigkeit überzeugt – ein echter Gewinn sowohl für Eigennutzer als auch Investoren.

Property ID: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

Other information

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 Handelsregistersauszugs, 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.

Property ID: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dr. Lucie Lotzkat

Lange Str. 6, 49413 Dinklage

Tel.: +49 4443 - 50 47 87 0

E-Mail: vechta@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com