

Ahlerstedt / Ahrenswohld - Ahlerstedt

# Investment with great potential

Property ID: 24240042



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

**PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.000 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohldede - Ahlerstedt**

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

Property ID: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohldede - Ahlerstedt

## At a glance

Property ID	24240042	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 175 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	8	Rentable space	ca. 174 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace
Year of construction	1984		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohldede - Ahlerstedt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	152.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.04.2026	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohldede - Ahlerstedt

## The property



Property ID: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohldede - Ahlerstedt

## The property



**Property ID: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohldede - Ahlerstedt**

## **A first impression**

For sale is an attractive property that impresses with its versatile features and well-designed layout. The property offers a generous living area spread over several floors. Ideally located in a quiet residential area, the house combines the advantages of a central location with a pleasant living environment. The property is currently used as an investment property. Both the ground floor and upper floor apartments are rented, generating a total net monthly rent of €840. A particular highlight of the property is the full basement, which is not only ideal for storage but also offers further possibilities, such as a hobby room or workshop. The high ceilings allow for flexible use, and the generous space provides additional living comfort. The double garage is also included and offers space for two vehicles. The adjacent garden area offers the opportunity to create a cozy terrace and invites you to relax outdoors. Contact us today to arrange a viewing appointment.

**Property ID: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohlde - Ahlerstedt**

## **Details of amenities**

- Einbauküchen
- Doppelgarage
- Vollkeller

**Property ID: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohldede - Ahlerstedt**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in dem idyllischen Ort Ahrenswohldede. Diese ruhige und ländliche Lage bietet eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit zu den umliegenden Städten.

Ahrenswohldede zeichnet sich durch eine freundliche Nachbarschaft und eine hohe Lebensqualität aus. Die Umgebung ist geprägt von grünen Wiesen, Wäldern und landwirtschaftlichen Flächen, die zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radfahren und andere Freizeitaktivitäten bieten. Hier können Sie die Ruhe der Natur genießen und gleichzeitig die Vorzüge einer lebendigen Gemeinschaft erleben.

In der Nähe finden Sie grundlegende Einrichtungen wie Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien und lokale Dienstleister, die den täglichen Bedarf abdecken. Für umfangreichere Einkäufe oder Dienstleistungen sind die Städte Bremervörde und Rotenburg (Wümme) nur wenige Autominuten entfernt.

Familien profitieren von der Nähe zu Schulen und Kindergärten, die eine gute Bildung für Kinder gewährleisten. Zudem gibt es in der Umgebung verschiedene Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportvereine und kulturelle Veranstaltungen, die das Gemeinschaftsleben bereichern.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft: Über die nahegelegenen Bundesstraßen erreichen Sie schnell größere Städte sowie Autobahnanschlüsse, was sowohl für Pendler als auch für Ausflüge ideal ist.

**Property ID: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohldede - Ahlerstedt**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.4.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 152.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

**Property ID: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohldede - Ahlerstedt**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Volker Dallmann & Sandy Dallmann**

---

**Kehdinger Straße 13, 21682 Stade**

**Tel.: +49 4141 - 93 89 21 0**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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