

Welle / Kampen

Anlageobjekt- 3 WE im Reihenhausstil mit Nebengebäuden

Property ID: 25095036



PURCHASE PRICE: 420.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 300 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 3.724 m²

Property ID: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

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

Property ID: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

At a glance

Property ID	25095036	Purchase Price	420.000 EUR
Living Space	ca. 300 m ²	Interest/Investment houses	Multi-occupancy house / multi-family home
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 6,25 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	9	Modernisation / Refurbishment	2024
Bedrooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1957	Rentable space	ca. 300 m ²
Type of parking	2 x Car port, 1 x Garage	Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	123.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	31.08.2031	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

The property



Property ID: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

The property



Property ID: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

The property



Property ID: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

The property



Property ID: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

A first impression

Dieses, 1957 als Bauernhaus, erstellte Gebäude wurde 1996 in 3 Wohnungen ca. (88 m², 108 m² und 92 m²) 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 m² Schuppen mit 5 Räumen, ein ca. 30 m² Schuppen mit 2 Räumen und ein weiterer ca. 60 m² Schuppen mit 3 Räumen. Auf dem Grundstück befindet sich noch eine ca. 40 m² große Garage, ein Doppelcarport und ein Einzelcarport.

Von dem insgesamt ca. 3.724 m² großem Grundstück sind ca. 2.287 m² als Bauland und ca. 1.437 m² als Grünland ausgewiesen.

Der räumliche Geltungsbereich ist nach § 34 des BauGB (Aussengebiet) festgelegt. Es gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m²; pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

Property ID: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

Details of amenities

- 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

Property ID: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

All about the location

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.

Property ID: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Andrea Syring

Neue Straße 16, 21244 Buchholz
Tel.: +49 4181 - 99 849 0
E-Mail: nordheide@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com