

Welle / Kampen

# Anlageobjekt- 3 WE im Reihenhausstil mit Nebengebäuden

*Número de propiedad: 25095036*



PRECIO DE COMPRA: 420.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 300 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.724 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25095036 - 21261 Welle / Kampen**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

## De un vistazo

Número de propiedad	25095036
Superficie habitable	ca. 300 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	9
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	1957
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 1 x Garaje

Precio de compra	420.000 EUR
Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 6,25 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Superficie alquilable	ca. 300 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	123.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	31.08.2031	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1989

Número de propiedad: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

## La propiedad



Número de propiedad: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

## La propiedad



Número de propiedad: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

## La propiedad



Número de propiedad: 25095036 - 21261 Welle / Kampen

## La propiedad



**Número de propiedad: 25095036 - 21261 Welle / Kampen**

## Una primera impresión

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

Von dem insgesamt ca. 3.724 m<sup>2</sup> großem Grundstück sind ca. 2.287 m<sup>2</sup> als Bauland und ca. 1.437 m<sup>2</sup> als Grünland ausgewiesen.

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

**Número de propiedad: 25095036 - 21261 Welle / Kampen**

## **Detalles de los servicios**

- 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

**Número de propiedad: 25095036 - 21261 Welle / Kampen**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25095036 - 21261 Welle / Kampen**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Andrea Syring**

---

**Neue Straße 16, 21244 Buchholz**

**Tel.: +49 4181 - 99 849 0**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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