

Vechta / Langförden

## Beaucoup d'espace pour laisser libre cours à votre imagination : Maison bifamiliale dans un emplacement central attrayant

CODE DU BIEN: 25196059



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

PRIX D'ACHAT: 245.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 168 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 277 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

## En un coup d'œil

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25196059                                |
| Surface habitable      | ca. 168 m²                              |
| Pièces                 | 6.5                                     |
| Chambres à coucher     | 4.5                                     |
| Salles de bains        | 3                                       |
| Année de construction  | 1956                                    |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 1 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 245.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2016                                                                      |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon                                            |

CODE DU BIEN: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

## Informations énergétiques

|                           |                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type de chauffage         | Chauffage centralisé                                                                                      |
| Source d'alimentation     | Gaz                                                                                                       |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

CODE DU BIEN: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

## La propriété



VON POLL  
FINANCE

### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



CODE DU BIEN: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

## La propriété











### 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](mailto:vechta@von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

## Une première impression

Cette maison bifamiliale polyvalente bénéficie d'un emplacement central privilégié à Langförden. Idéale pour une famille spacieuse, une solution confortable pour plusieurs générations sous un même toit, ou pour combiner résidence principale et revenus locatifs, cette propriété offre une multitude de possibilités d'aménagement. Construite initialement vers 1956 comme immeuble mixte (résidentiel et commercial), puis agrandie par une petite extension vers 1985, elle présente encore un potentiel pour une utilisation commerciale partielle. Actuellement, elle comprend deux appartements indépendants, situés au rez-de-chaussée et à l'étage, tous deux loués de manière stable. Avec un minimum d'aménagement, les deux niveaux peuvent être réunis pour créer une maison individuelle spacieuse. De plus, le rez-de-chaussée offre la possibilité d'aménager un appartement indépendant, idéal pour des projets de vie individuels ou pour générer des revenus locatifs supplémentaires. Les deux appartements bénéficient d'agencements bien pensés : chacun comprend une cuisine, un séjour, deux à trois chambres et une salle de bains avec douche et lumière naturelle. Au rez-de-chaussée, la cuisine s'ouvre directement sur une terrasse couverte, tandis qu'à l'étage, un balcon offre un espace extérieur supplémentaire pour se détendre. L'immeuble dispose également d'un sous-sol partiel offrant un espace de rangement précieux. L'extérieur est bien entretenu et fonctionnel : un abri voiture, une place de parking extérieure supplémentaire et un local à vélos couvert complètent l'ensemble harmonieux. Pour plus d'informations ou pour organiser une visite, n'hésitez pas à nous contacter. Nous serons ravis de vous faire découvrir ce bien polyvalent ! Remarque : Le diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible au moment de la publication et sera fourni prochainement.

CODE DU BIEN: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

## Plus d'informations

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dr. Lucie Lotzkat

---

Lange Str. 6, 49413 Dinklage

Tel.: +49 4443 - 50 47 87 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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