

Vechta / Langförden

Rengeteg ötlet: Kétlakásos ház vonzó központi helyen

VP azonosító: 25196059



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 245.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 168 m² • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 277 m²

VP azonosító: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

Áttekintés

VP azonosító	25196059	Vételár	245.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 168 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6.5		
Hálósobák	4.5		
Fürdoszobák	3		
Építés éve	1956	Modernizálás / felújítás	2016
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.

VP azonosító: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

Az ingatlan



VP azonosító: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

Az ingatlan



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



VP azonosító: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

Az ingatlan



VON POLL
IMMOBILIEN

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
"In unserer Umfrage
wurden wir über 2000 Mal
für die Kundenzufriedenheit
ausgewählt"
Ausgabe 9/2023

FOCUS
TOP
NATIONALER
ANBIETER
2025
von Poll Immobilien
www.von-poll.com

FAZ INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Technologiequalität
02/2025
für realtägliche-Anbieter

Unverbindliche
Immobilienbewertung
Professionelle
Vermarktung
Premium-
Service

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

VP azonosító: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

Az ingatlan



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

Az első benyomás

Ez a sokoldalú, kétlakásos ház Langförden központi részén található. Akár tágas otthon családoknak, akár több generáció kényelmes lakhatási megoldása egy fedél alatt, akár a saját lakás és a bérbeadás kombinációja, ez az ingatlan rengeteg rugalmas kialakítási lehetőséget kínál. Az eredetileg 1956 körül vegyes funkciójú lakó- és kereskedelmi épületként épült, majd 1985 körül egy kisebb bővítéssel bővítették, az ingatlan továbbra is lehetőséget kínál részleges kereskedelmi hasznosításra. Jelenleg az ingatlan két teljesen önálló apartmanból áll a földszinten és az emeleten, mindkettő megbízhatóan bére adva. Kezelhető érfeszítéssel mindkét szint kombinálható egy tágas családi házzá. Ezenkívül a földszint vonzó lehetőséget kínál egy különálló, önálló apartman harmadik egységként történő létrehozására – ideális egyéni lakhatási koncepciókhoz vagy további bérbeadási bevétel generálásához. Mindkét apartman jól megtervezett elrendezéssel rendelkezik: mindegyikben található konyha, nappali, két-három hálószoba, valamint egy zuhanyzós és természetes fénnel ellátott fürdőszoba. A földszinten a konyha közvetlenül egy fedett teraszra nyílik, míg a legfelső emeleten egy erkély további szabadterületet biztosít a kikapcsolódáshoz. Az épülethez részleges pince is tartozik, amely értékes tárolóhelyet kínál. A külső állapot jól karbantartott és funkcionális: egy gépkocsibeálló, egy további nyitott parkolóhely és egy fedett kerékpártároló teszi teljessé a harmonikus összhatóást. További információkért vagy megtekintés egyeztetéséhez kérjük, ne habozzon kapcsolatba lépni velünk. Várjuk, hogy személyesen is megmutathassuk Önnek ezt a sokoldalú ingatlant!

Megjegyzés: A közzététel időpontjában még nem állt rendelkezésre energetikai tanúsítvány, azt hamarosan közzétesszük.

VP azonosító: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

Minden a helyszínrol

Die angebotene Immobilie befindet sich in attraktiver Zentrumslage 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.

VP azonosító: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25196059 - 49377 Vechta / Langförden

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dr. Lucie Lotzkat

Lange Str. 6, 49413 Dinklage

Tel.: +49 4443 - 50 47 87 0

E-Mail: vechta@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com