Ahlerstedt / Ahrenswohlde – Ahlerstedt

# Kapitalanlage mit viel Potenzial

***Objektnummer: 24240042***

**KAUFPREIS:** 299.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 175 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 1.000 m²

**Objektnummer: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohlde – Ahlerstedt**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohlde – Ahlerstedt**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24240042 |
| Wohnfläche | ca. 175 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 8 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1984 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 299.000 EUR |
| Haus | Zweifamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Vermietbare Fläche | ca. 174 m² |
| Ausstattung | Terrasse |

**Objektnummer: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohlde – Ahlerstedt**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | VERBRAUCH |
| Wesentlicher Energieträger | Öl | Endenergie-verbrauch | 152.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 28.04.2026 | Energie-Effizienzklasse | E |
| Befeuerung | Öl | Baujahr laut Energieausweis | 1984 |

**Objektnummer: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohlde – Ahlerstedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohlde – Ahlerstedt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohlde – Ahlerstedt**

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine attraktive Immobilie, die durch ihre vielseitige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Das Objekt bietet eine großzügige Wohnfläche, die sich auf mehrere Etagen verteilt. Ideal gelegen in einer ruhigen Wohngegend, verbindet das Haus die Vorzüge einer zentralen Lage mit einem angenehmen Wohnumfeld.

Die Immobilie wird aktuell als Kapitalanlage genutzt. Die Erdgeschosswohnung ist sowie die Obergeschosswohnung vermietet und erwirtschaftet insgesamt eine monatliche Nettokaltmiete von 840,-€.

Besonderes Highlight der Immobilie ist der Vollkeller, welcher ist nicht nur ideal für Lagerzwecke geeignet, sondern bietet auch weitere Nutzungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel als Hobbyraum oder Heimwerkstatt. Die hohe Deckenhöhe ermöglicht hier eine flexible Nutzung und das großzügige Raumangebot schafft zusätzlichen Wohnkomfort. Die Doppelgarage gehört ebenfalls zur Immobilie und bietet Platz für zwei Fahrzeuge.

Der angrenzende Gartenbereich bietet die Möglichkeit zur Gestaltung einer gemütlichen Terrasse und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

**Objektnummer: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohlde – Ahlerstedt**

# Ausstattung und Details

- Einbauküchen
- Doppelgarage
- Vollkeller

**Objektnummer: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohlde – Ahlerstedt**

# Alles zum Standort

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

Ahrenswohlde 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.

**Objektnummer: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohlde – Ahlerstedt**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.4.2026.
Endenergieverbrauch beträgt 152.00 kwh/(m²*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.

**Objektnummer: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohlde – Ahlerstedt**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Dallmann & Sandy Dallmann

Kehdinger Straße 13, 21682 Stade
Tel.: +49 4141 - 93 89 21 0
E-Mail: stade@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com