

Exposé

Wohnanlage in Schwarmstedt

Im Ortskern attraktive Fachwerk-Wohnanlage aktuell 4 Einheiten Erweiterung zzgl. 5 möglich!



Objekt-Nr. OM-423451

Wohnanlage

Verkauf: **729.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Holwas

29690 Schwarmstedt
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1982	Sonstige Flächen	40,00 m²
Grundstücksfläche	2.290,00 m²	Garagen	1
Etagen	2	Carports	5
Wohnfläche	521,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort	Nettomiete Soll	43.800
Modernisierung Jahr	2019	Nettomiete Ist	58.440
Zustand	gepflegt	X-fache Mieteinn.	16,00
Etage	1. OG	BK umgelegt	6.568 €
Gewerbefläche	300,00 m²	Anzahl Einheiten	4
Gesamtfläche	821,00 m²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnanlage im Ortskern von Schwarmstedt (Niedersachsen) – renditestarkes Anlageobjekt mit Erweiterungspotenzial

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnanlage in zentraler Lage von Schwarmstedt (Niedersachsen). Das Objekt befindet sich im Ortskern und überzeugt durch seine klare Struktur, technische Trennung der Einheiten sowie erhebliches Entwicklungspotenzial.

Das Hauptwohnhaus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 521 m² und ist in vier vollständig voneinander getrennte Wohneinheiten aufgeteilt:

zwei Einheiten im Erdgeschoss

zwei Einheiten im Ober- bzw. Dachgeschoss

Besonderheit:

Jede Wohneinheit besitzt einen separaten Außeneingang, wodurch ein hausähnlicher Charakter entsteht. Zudem ist jede Einheit technisch vollständig autark:

eigene Heizungsanlage

separate Gaszähler

separate Strom- und Wasserzähler

Diese Struktur ermöglicht eine maximal transparente und konfliktarme Nebenkostenabrechnung – ein klarer Vorteil für Kapitalanleger und die langfristige Vermietbarkeit.

Nebengebäude mit genehmigter Nutzungsänderung – erhebliches Ausbaupotenzial

Auf dem Grundstück befindet sich ein ehemaliges landwirtschaftliches Nebengebäude, errichtet in massiver Bauweise mit tragfähiger Betondecke.

Das Gebäude umfasst:

Erdgeschoss: ca. 150 m²

Obergeschoss/Dachgeschoss: ca. 150 m²

Das Bauamt hat die Nutzungsänderung von gewerblich zu Wohnzwecken bereits genehmigt.

Alle erforderlichen Anschlüsse sind vorhanden:

Abwasser

Wasser

Gas

Strom

Damit besteht die Möglichkeit, zusätzliche 4 Wohneinheiten (z. B. 50–60 m²) zu schaffen und die Mieteinnahmen signifikant zu erhöhen.

Außenanlagen und Stellplätze

Attraktive Mikrolage – sämtliche Einrichtungen fußläufig erreichbar

Die Wohnanlage befindet sich in einer sehr gut entwickelten innerörtlichen Lage von Schwarmstedt. Innerhalb einer Luftlinie von ca. 500 Metern sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie zentrale Infrastruktureinrichtungen fußläufig erreichbar, darunter:

Apotheke

ärztliche Gemeinschaftspraxis

Bäckerei

Lebensmitteldiscounter

Kindergarten / Kindertagesstätte

S-Bahn-Bahnhof mit Anbindung in Richtung Hannover 29 Minuten HBF Hannover, 1 h 23 Minuten Buchholz (Nordeide)

A7 (Hamburg-Bremen-Hannover) 3km

Diese ausgeprägte Nahversorgungslage macht das Objekt besonders attraktiv für:

Familien

Senioren

Pendler

langfristige Bestandsmieter

Die Kombination aus zentraler Lage, sehr guter Infrastruktur und hoher Alltagsfunktionalität sorgt für eine dauerhaft stabile Vermietbarkeit und reduziert Leerstandsrisiken signifikant.:

massive Garage

5 Carports

zusätzlich 4 weitere Stellplätze

liebvoll gestalteter Gartenbereich

Gartenpavillon und in einer Fachwerkbauweise (Gartenhaus)

Ausstattung

1_Wohnung_EG_links - Sanierung 2019, neues behinderten gerechten Bad, neue EBK, Garten

2_Wohnung_OG_links - letzte Bad Teilsanierung 12/2025

3_Wohnung_EG_rechts- Fußbodenheizung (außer Anleger Whg) , Kaminofen , Behindert gerechtes Badezimmer , Garten

4_Wohnung_OG_rechts_ großes Bad Dusche , Badewanne steht kurz vor Neu_Vermietung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Attraktive Mikrolage – sämtliche Einrichtungen fußläufig erreichbar

Die Wohnanlage befindet sich in einer sehr gut entwickelten innerörtlichen Lage von Schwarmstedt. Innerhalb einer Luftlinie von ca. 500 Metern sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie zentrale Infrastruktureinrichtungen fußläufig erreichbar, darunter:

Apotheke

ärztliche Gemeinschaftspraxis

Bäckerei

Lebensmitteldiscounter

Kindergarten / Kindertagesstätte

S-Bahn-Bahnhof mit Anbindung in Richtung Hannover 29 Minuten HBF Hannover, 1 h 23 Minuten Buchholz (Nordeide)

A7 (Hamburg-Bremen-Hannover) 3km

Diese ausgeprägte Nahversorgungslage macht das Objekt besonders attraktiv für:

Familien

Senioren

Pendler

langfristige Bestandsmieter

Die Kombination aus zentraler Lage, sehr guter Infrastruktur und hoher Alltagsfunktionalität sorgt für eine dauerhaft stabile Vermietbarkeit und reduziert Leerstandsrisiken signifikant.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,03 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



linke Seite

Exposé - Galerie



rechte Seite



Gartenseite

Exposé - Galerie



Gartenpavillion



Gartenhaus

Exposé - Galerie



Nebengebäude/Lager

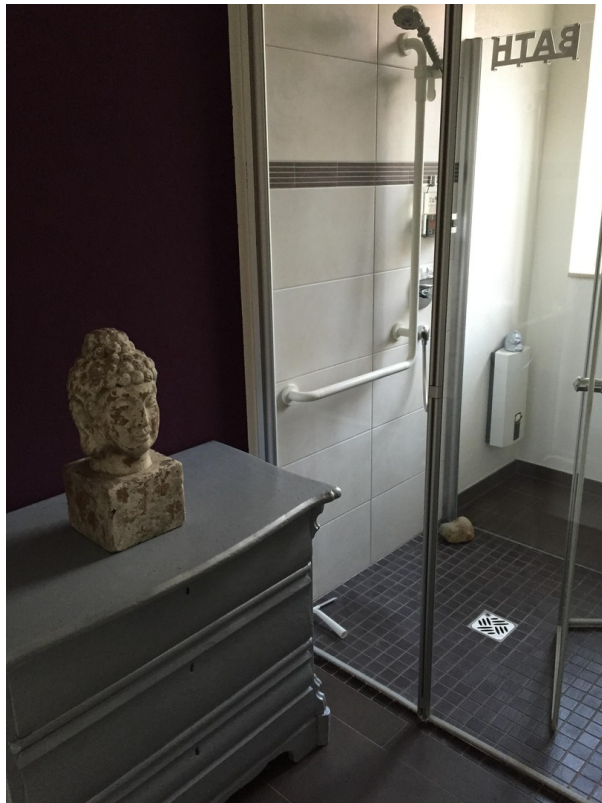


Nebengebäude/Lager

Exposé - Galerie



Badezimmer_3_EG_rechts



Badezimmer_3_EG_rechts

Exposé - Galerie



Schlafzimmer_3_Whg_EG_rechts



Badezimmer_1_EG_links

Exposé - Galerie



Schlafzimmer_3_whg_EG



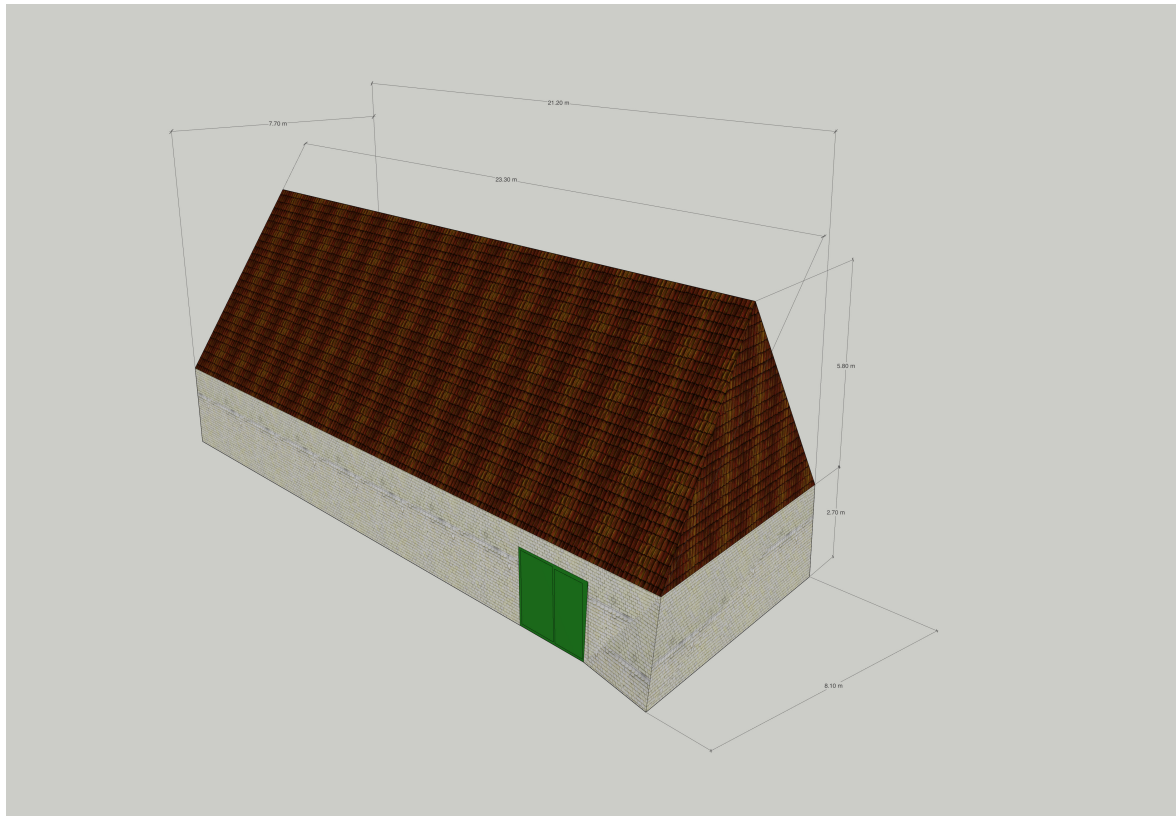
Wohnzimmer_3_Whg_EG_rechts

Exposé - Galerie

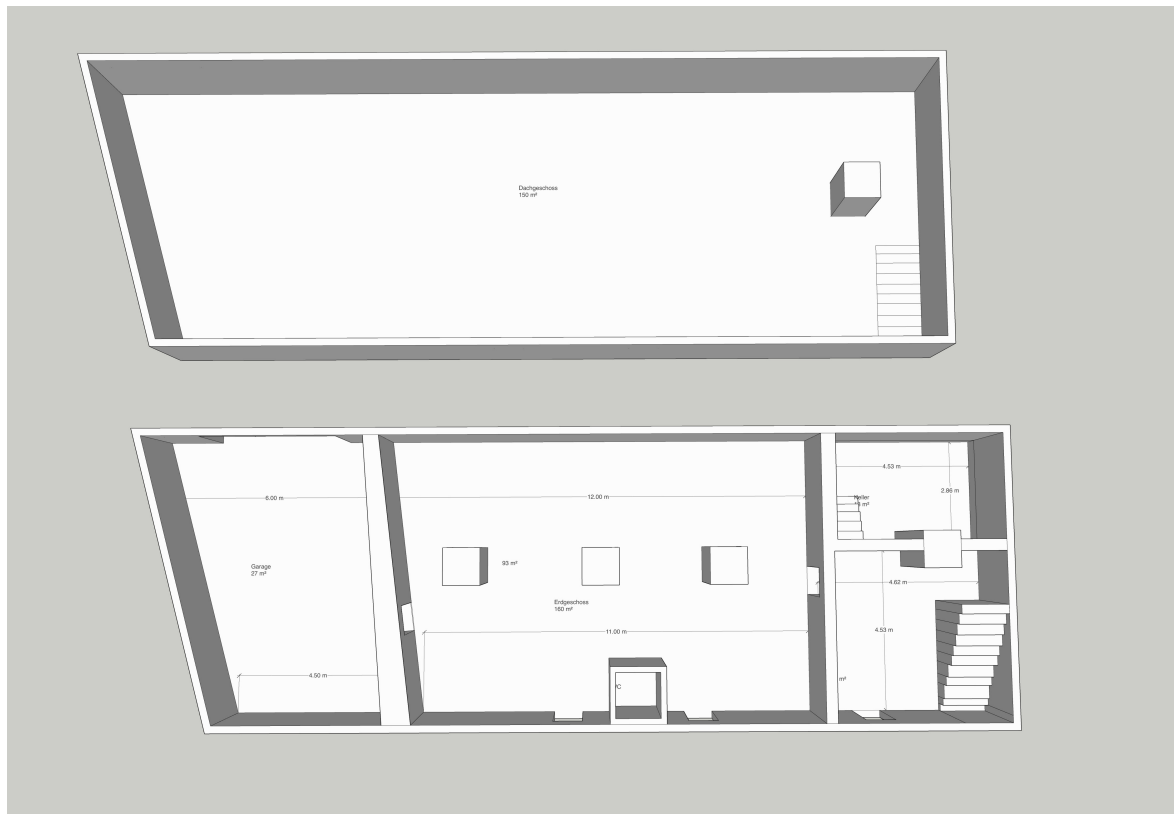


WC_3_EG_rechts

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

