

Exposé

Einfamilienhaus in Vechta

Projektirtertes Grundstück mit Altbestand. Verkauf der einzelnen Neubauwohnungen auf Anfrage.



Objekt-Nr. OM-477448

Einfamilienhaus

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:
AD Immobilie

49377 Vechta
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2027	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.200,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	3,00	Stellplätze	1
Wohnfläche	82,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktives Grundstück mit Bestandsimmobilie und genehmigungsreifer Projektierung – vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten

Zum Verkauf steht ein attraktives Grundstück mit einem großzügigen Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1976. Die Bestandsimmobilie ist renovierungsbedürftig und bietet mit Vollkeller sowie ausgebautem Dachboden viel Platz und Potenzial für eine Sanierung.

Besonders interessant ist die bereits projektierte Neubebauung des Grundstücks. Vorgesehen sind zwei Wohnhäuser mit jeweils zwei Wohneinheiten, wodurch sich hervorragende Möglichkeiten für Bauträger, Investoren oder Bauherren ergeben.

Die geplante Neubebauung eignet sich ideal für die Errichtung moderner, energieeffizienter Wohnhäuser im Niedrigenergiehaus-Segment. Je nach Erfüllung der jeweils geltenden Fördervoraussetzungen besteht die Möglichkeit, Förderprogramme wie die KfW-Förderung oder Programme für den Klimafreundlichen Neubau (KFN) in Anspruch zu nehmen.

Highlights auf einen Blick:

Attraktives Grundstück mit großem Entwicklungspotenzial

Einfamilienhaus, Baujahr 1976

Renovierungsbedürftiger Bestand

Voll unterkellert

Ausgebauter Dachboden

Bereits projektierte Bebauung mit 2 Wohnhäusern à 2 Wohneinheiten

Geeignet für energieeffiziente Neubauten im Niedrigenergiehaus-Standard

Fördermöglichkeiten über KfW- bzw. KFN-Programme können – vorbehaltlich der jeweils gültigen Förderbedingungen – genutzt werden

Ideal für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen, Kapitalanleger oder Bauträger

Dieses Angebot vereint die Möglichkeit einer Sanierung des Bestands mit einer attraktiven Neubauperspektive und eröffnet vielfältige Chancen für die zukünftige Nutzung des Grundstücks.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Projektierung zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen und beliebten Wohngebiet der Kreisstadt Vechta. Die ruhige, familienfreundliche Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern und bietet eine hohe Wohnqualität.

Die Vechtaer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie medizinischen Einrichtungen ist in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten, Schulen und Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und machen den Standort besonders attraktiv für Familien. Vechta zeichnet sich insgesamt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und hohe Lebensqualität aus.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Der Bahnhof Vechta sowie die Bundesstraßen in Richtung Oldenburg, Osnabrück und Bremen sind schnell erreichbar und bieten eine gute Anbindung für Berufspendler. Gleichzeitig laden zahlreiche Rad- und Spazierwege sowie Grünflächen in der Umgebung zu einer aktiven Freizeitgestaltung ein.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, hervorragender Infrastruktur und dem Entwicklungspotenzial des Grundstücks macht dieses Angebot sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren und Bauträger besonders interessant.

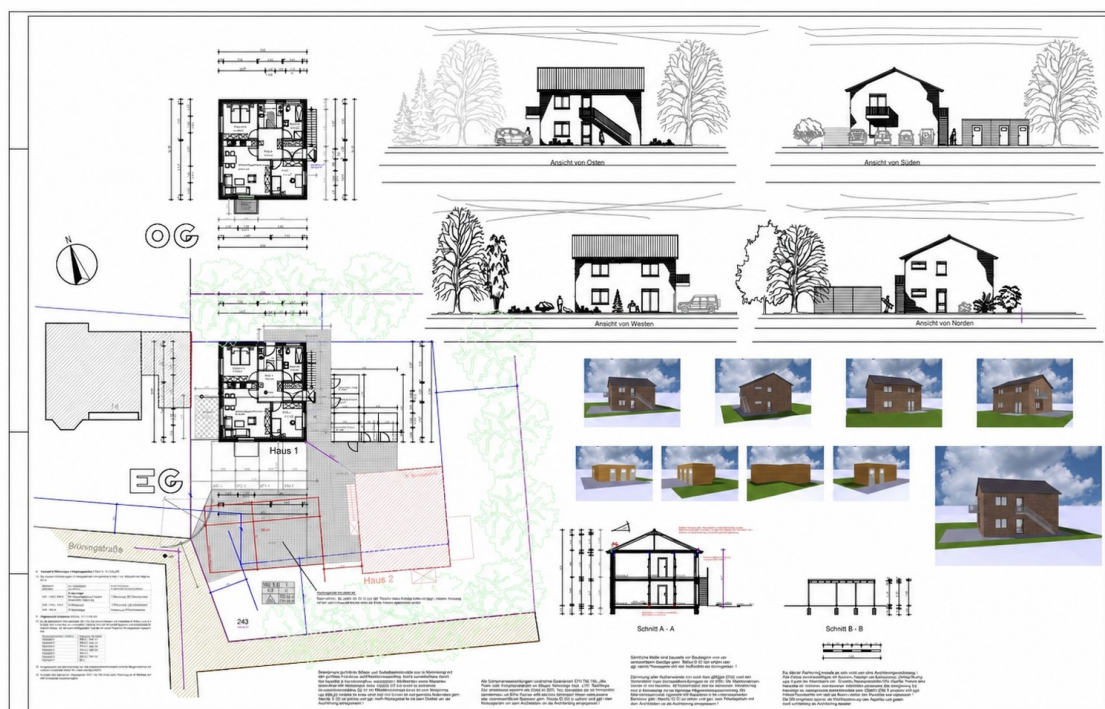
Infrastruktur:

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

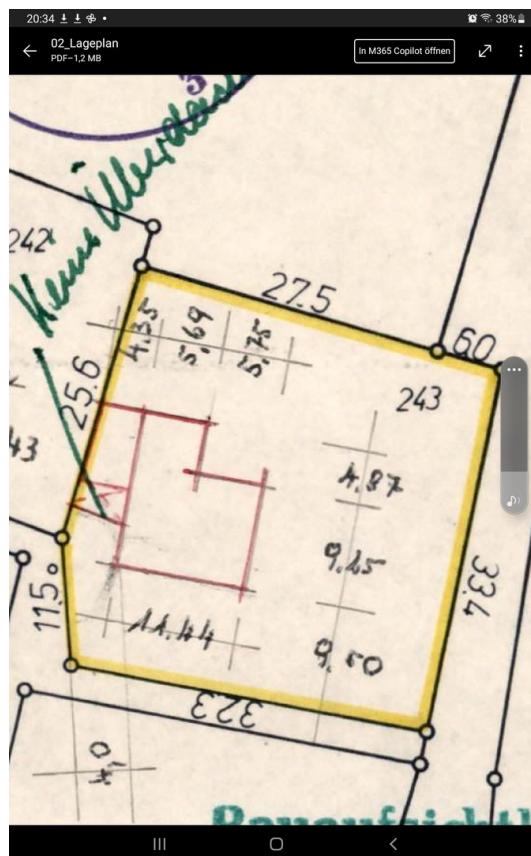
Exposé - Galerie



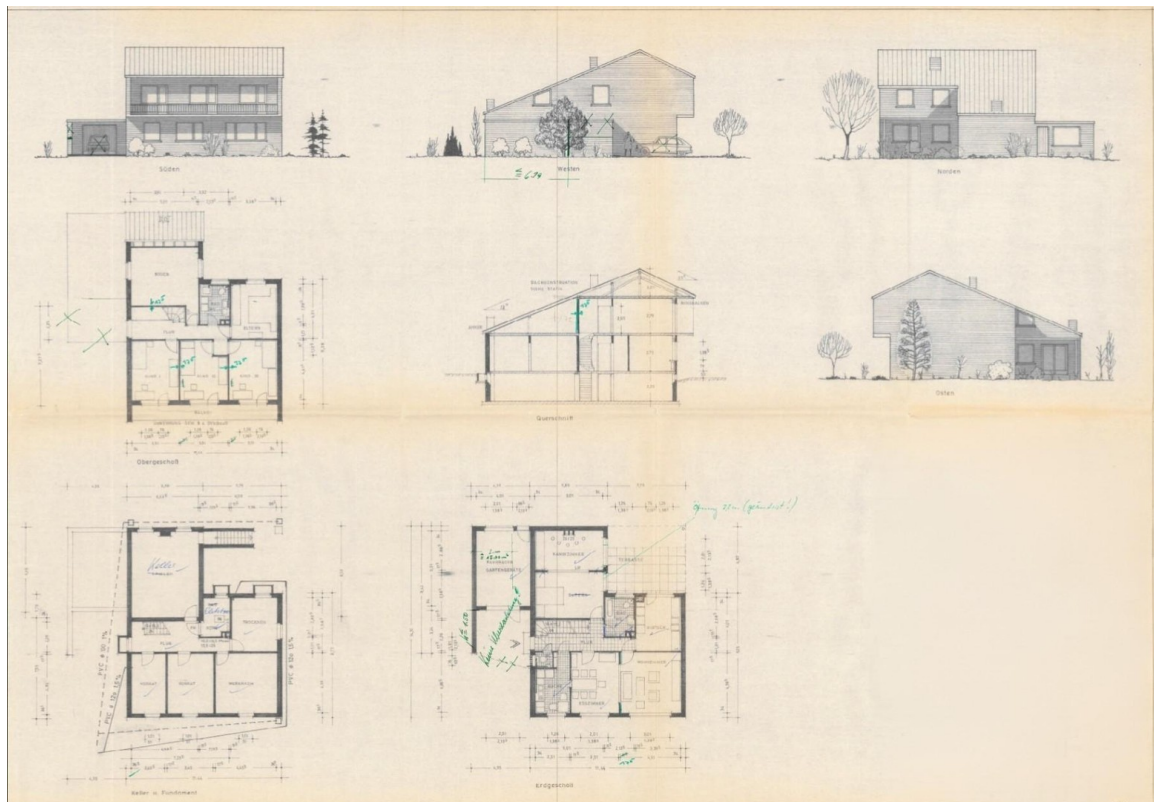
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohn- und Nutzflächenberechnung

A) Wohnfläche

1) Erdgeschoß

Küche (4,385 x 2,51 - 1,135 x 1,26) o,97	= 9,29 q
EEzimmer 4,385 x 3,01 x o,97	= 12,80 q
Wohnzimmer 4,385 x 4,51 x o,97	= 19,18 q
Bad, WC (2,885 x 2,135 - 0,67 x 0,375) o,97	= 5,73 q
Eltern (5,01 x 3,385) o,97	= 16,45 q
Kaminzimmer 5,01 x 2,885 x o,97	= 14,02 q
We 1,26 x 1,01 x o,97	= 1,23 q
Flur (5,01 x 2,26 + 2,25 x 1,01 - 3,90 x 1,00) o,97	= 9,39 q
	88,09 q

Für die Akte

2) Obergeschoß

Kind I 4,415 x 3,51 x o,97	= 15,03 q
Kind II 4,415 x 3,51 x o,97	= 15,03 q
Kind III 4,415 x 3,51 x o,97	= 15,03 q
Eltern 4,01 x 3,385 x o,97	= 13,17 q
Bad, WC (2,885 x 2,135 - 0,67 x 0,375) o,97	= 5,73 q
Flur 5,01 x 2,26 - 3,90 x 1,00 + 2,25 x 1,01) o,97	= 9,40 q
	73,39 q

B) Nutzfläche

Wirtschaftsraum 4,01 x 3,385 x o,97	= 13,1
Hobby 5,51 x 4,01 x o,97	= 21,4
	34,6

Vechta , den 8. 10. 1976

- 10 %

Exposé - Galerie

Berechnung der Grund- und Geschoßfläche

Grundstücksgröße laut Kataster 1204 qm

bebaute Fläche

$$11,44 \times 9,25 + 5,69 \times 4,87 + 6,19 \times 4,35 = 160,67 \text{ qm}$$

Geschoßfläche

$$11,44 \times 9,25 + 5,69 \times 4,87 + 6,19 \times 4,35 + 11,44 \times 9,25 - 7,335 \times 5,35 = 227,04 \text{ qm}$$

$$G R Z = 160,67 : 1204 = 0,13$$

$$G F Z = 227,04 : 1204 = 0,18$$

Für die Akte

Berechnung des umbauten Raumes und der Baukosten

A) des umbauten Raumes

$$\begin{aligned} & (11,44 \times 14,12 - 5,75 \times 4,87) (0,20 + 2,25 \\ & 2,75 \times 2) + 6,785 \times 5,69 \times 2,75 \\ & + (6,785 \times 5,69 \times 2,75 : 2 + 9,00 \times 2,00 : \\ & 2 \times 11,44) : 3 \\ & + 6,19 \times 4,35 \times 2,80 \end{aligned}$$