



**Alter Flugplatz 41 • 49377 Vechta**

**Telefon:** 015233743199 • **E-Mail:** gashi\_leutrim@live.de

**Ihr Partner für erfolgreiche Immobilienvermittlung**

---

## **EXPOSÉ**

### **Wohnhaus mit Nebengebäude – Zwei Wohneinheiten**

**Adresse:** Garten Str.3 a-d, 49377 Vechta

---

#### **◆ 1. Objektübersicht**

### **Objektdaten im Überblick**

<b>Merkmal</b>	<b>Angaben</b>
<b>Objektart</b>	2 Familien Haus (WE im EG)
<b>Adresse</b>	Garten Str 3 c, 49377 Vechta
<b>Baujahr</b>	2016
<b>Anzahl Wohneinheiten</b> 2	
<b>Wohnung 1</b>	Vermietet
<b>Kaltmiete Wohnung</b>	1050,00 € / Monat
<b>Nebengebäude</b>	Ja Carport
<b>Gebäudezustand</b>	Gepflegt
<b>Heizungssystem</b>	Wärmepumpe
<b>Energieausweis</b>	Auf Anfrage
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 789,00m <sup>2</sup>

Merkmal	Angaben
<b>Wohnfläche gesamt</b>	ca.84,94 m <sup>2</sup>

---

## ◆ 2. Objektbeschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um eine gepflegtes Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Vechta, Gartenstraße 3c. Das im Jahr 2016 errichtete Wohnhaus überzeugt durch moderne Bauweise, energieeffiziente Ausstattung sowie einen sehr guten Erhaltungszustand.

Die Immobilie steht auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 789 m<sup>2</sup> Fläche und bietet ausreichend Platz für Erholung, Gartenflächen oder individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich. Ergänzt wird das Angebot durch ein praktisches Nebengebäude in Form eines Carports, das komfortable Parkmöglichkeiten bietet.

Das Haus verfügt über eine Wohneinheit, welche aktuell vermietet ist. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.050,00 €, wodurch sich das Objekt auch ideal als Kapitalanlage eignet.

Für eine effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung sorgt eine moderne Wärmepumpe. Der Energieausweis liegt auf Anfrage vor.

Insgesamt präsentiert sich dieses Zweifamilienhaus als attraktive, moderne und gepflegte Immobilie in gefragter Lage von Vechta – sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren.

---

## ◆ 3. Ausstattung

- Massivbauweise der 2016 er Jahre
- Wohnung
- Carport
- Wärmepumpe
- Gute Raumauflteilung
- Hohe Flexibilität in der Nutzung
- Ruhiges Wohnumfeld in gepflegerter Siedlung
- Großzügiges Grundstück

---

## ◆ 4. Lagebeschreibung

Das Zweifamilienhaus befindet sich in attraktiver und ruhiger Wohnlage von Vechta. Die Gartenstraße zeichnet sich durch ein gepflegtes Wohnumfeld mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern aus und bietet eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre.

**Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie gastronomische Angebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch das Stadtzentrum von Vechta liegt nur kurze Fahrminuten entfernt und bietet eine vielfältige Auswahl an Geschäften, Cafés und kulturellen Einrichtungen.**

**Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl die umliegenden Orte als auch überregionale Ziele bequem erreichbar. Gleichzeitig lädt die nahegelegene Natur zu Spaziergängen, Freizeitaktivitäten und Erholung im Grünen ein.**

**Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur.**

---

#### **◆ 5. Besonderheiten des Objekts**

- Stabile Mieteinnahmen
  - Attraktive, ruhige Wohnlage
  - Hohe Flexibilität – Ideal für Selbstnutzer oder Anleger
- 

#### **◆ 6. Kaufpreis**

 **250.000,00 €**

---

**GKB IMMOBILIEN – Ihr Immobilienprofi in Vechta**

**Wir begleiten Sie von der Besichtigung bis zum Notartermin.**

 **015233743199**

 **[gashi\\_leutrim@live.de](mailto:gashi_leutrim@live.de)**