

Stade / Haddorf – Stade

Faktor 16 bei Neuvermietung möglich

Objektnummer: 23240018



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 329 m² • ZIMMER: 10.5 • GRUNDSTÜCK: 1.144 m²

Objektnummer: 23240018 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

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

Objektnummer: 23240018 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

Auf einen Blick

Objektnummer	23240018
Wohnfläche	ca. 329 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	10.5
Badezimmer	3
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	599.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 57 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

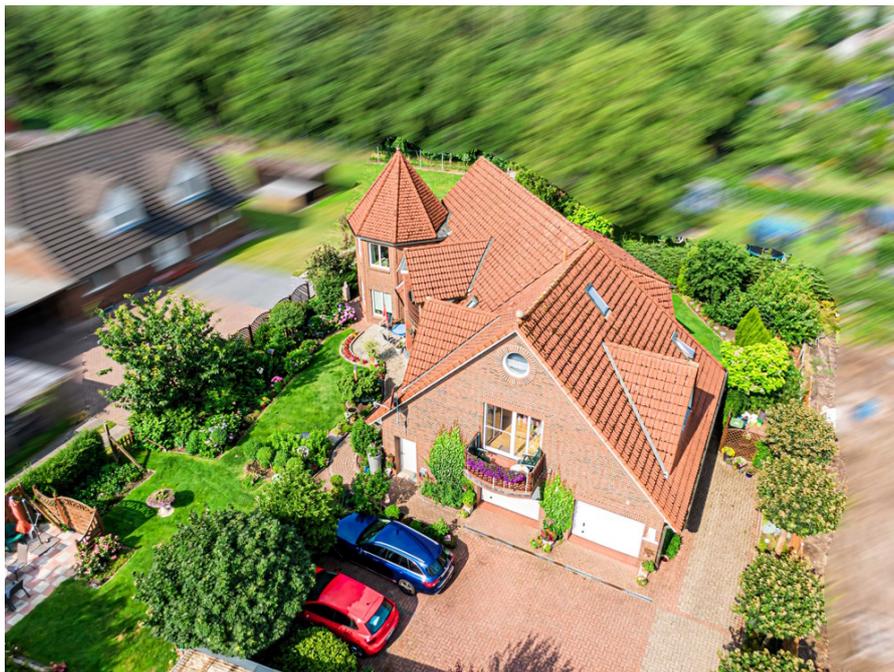
Objektnummer: 23240018 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	85.30 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	05.12.2024	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23240018 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

Die Immobilie



Objektnummer: 23240018 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

Die Immobilie



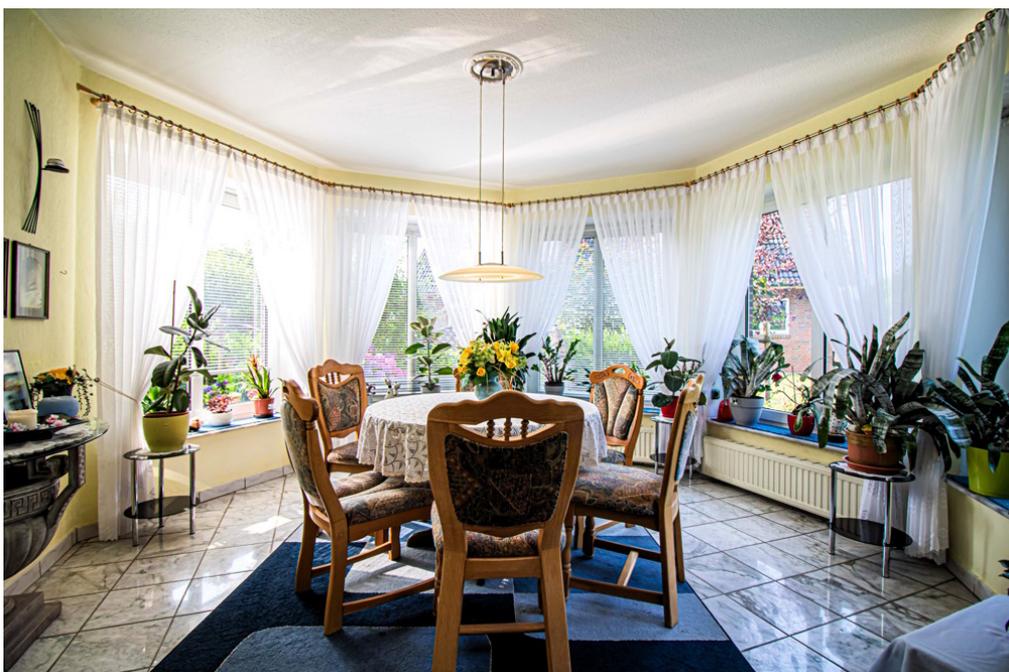
Objektnummer: 23240018 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

Die Immobilie



Objektnummer: 23240018 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

Die Immobilie



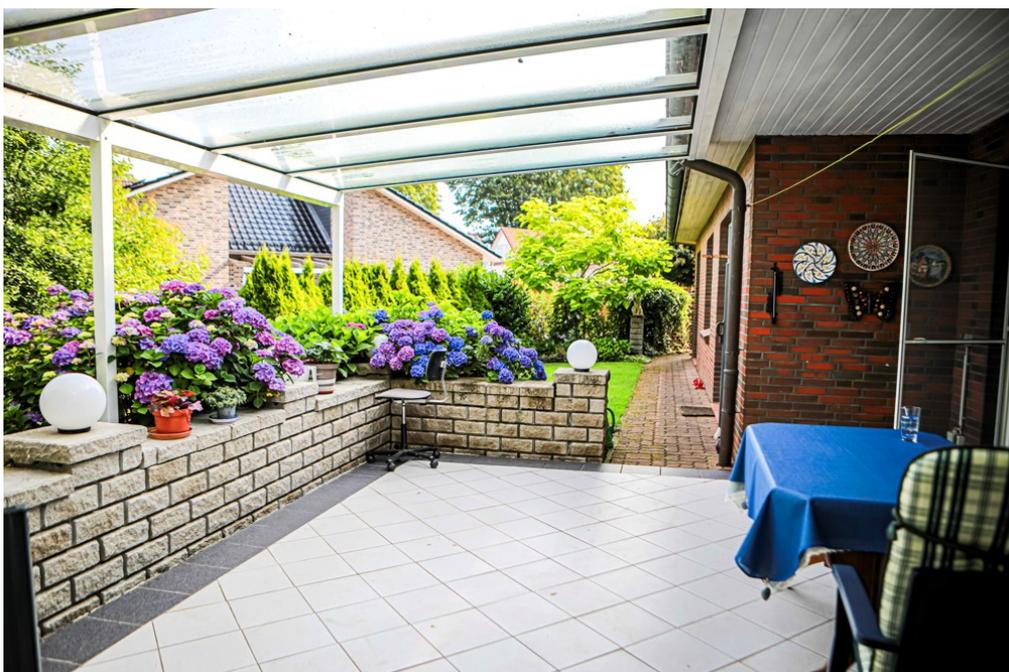
Objektnummer: 23240018 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

Die Immobilie



Objektnummer: 23240018 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

Die Immobilie



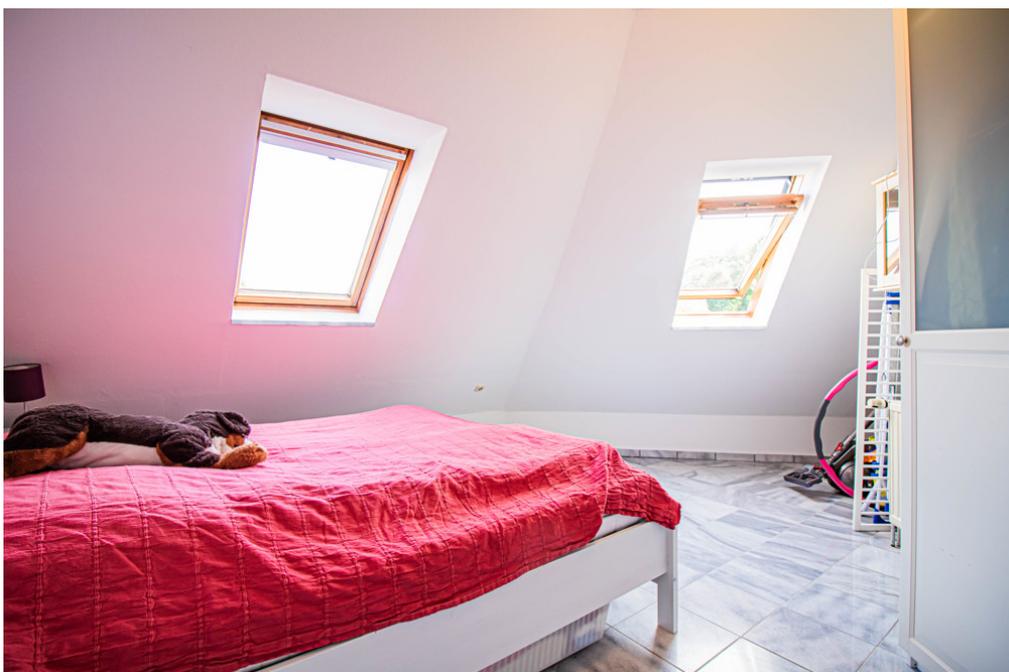
Objektnummer: 23240018 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

Die Immobilie



Objektnummer: 23240018 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

Die Immobilie



Objektnummer: 23240018 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

Die Immobilie



Objektnummer: 23240018 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

Die Immobilie



Objektnummer: 23240018 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

Die Immobilie



Objektnummer: 23240018 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

Die Immobilie



Objektnummer: 23240018 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

Die Immobilie



Objektnummer: 23240018 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

Die Immobilie



Objektnummer: 23240018 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

Die Immobilie



Objektnummer: 23240018 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

Die Immobilie



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Objektnummer: 23240018 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

Die Immobilie



Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 23240018 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Immobilie aus dem Jahr 1994 befindet sich auf einem Grundstück von ca. 1.144 m² und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 329 m². Das Gebäude ist ein 3-Familienhaus mit insgesamt 10,5 Zimmern, darunter 3 Badezimmer. Es bietet jede Menge Platz und kann für eine Wohngemeinschaft und/oder als Investitionsobjekt genutzt werden. Die Immobilie verfügt über drei Wohneinheiten, von denen zwei derzeit vermietet sind. Die monatliche Nettokaltmiete der Wohnung Nr. 2 beträgt € 1.060,00 und der Wohnung Nr. 3 € 440,00. Die Wohneinheit Nr. 1 wird frei übergeben und kann nach Belieben genutzt werden. Je nach Verwendung kann also entweder die Wohnung Nr. 1 selbst bewohnt und eine zusätzliche Jahres-Nettokaltmiete in Höhe von € 18.000,00 erzielt werden, oder aber bei Neu-Vollvermietung eine Jahres-Netto-Sollmiete von ca. € 39.665,00 realistisch erzielbar sein. Die Ausstattung des Hauses ist umfangreich. Zur Immobilie gehören eine Doppelgarage, zwei PKW-Stellplätze und ein Carportstellplatz mit Abstellraum. Darüber hinaus verfügt die Immobilie sowohl über zwei Balkone als auch über eine Loggia und drei Terrassen, auf denen man die Sonnenstunden genießen kann. Die Dachgeschosswohnungen wurden durch den Ausbau des Spitzbodens um je ein wohnlich ausgebautes Studio ergänzt, welche zusätzlichen Raum für Hobbys bieten oder als Arbeitszimmer genutzt werden können. Insgesamt sind die Räume großzügig gestaltet und bilden eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Immobilie punktet auch durch ihre Lage in zweiter Reihe, was eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre verspricht. Ein Gartenschuppen bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Fahrräder. Insgesamt zeichnet sich diese Immobilie durch ihre Größe, die kluge Raumaufteilung und Grundrissgestaltung sowie die umfangreiche Ausstattung und den gepflegten Zustand aus. Die moderne Gasheizung aus 2022 trägt zu einem zeitgemäßen und effizienten Wohnkomfort bei. Für Menschen, die auf der Suche nach einer Immobilie mit viel Platz und Möglichkeiten sind, ist dieses Haus eine interessante Option. Die gute Lage und die vermieteten Wohneinheiten bieten zudem die Möglichkeit einer rentablen Investition. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für mehr Informationen, melden Sie sich gerne bei uns: 04141 - 93 89 21 0 Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 23240018 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

Ausstattung und Details

- Doppelgarage
- Zwei PKW-Stellplätze
- Carportstellplatz mit Abstellraum
- Zwei Balkone
- Loggia
- Drei Terrassen
- Ausgebautes Dachgeschoss / Studios
- Drei Wohneinheiten (zwei derzeit vermietet)
- Einbauküchen
- Zwei Vollbäder
- Duschbad
- Gäste-WC
- Terrasse mit Glasüberdachung
- Abstellraum
- Lage in zweiter Reihe
- Gartenschuppen

Objektnummer: 23240018 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

Alles zum Standort

Am Rande des Alten Landes gelegen und mit etwa 50.000 Einwohnern zählt die Hansestadt Stade, die auch Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises ist, zur Metropolregion Hamburg. Die geografische Lage der Stadt, eine gut ausgebaute Infrastruktur sowie viele historische und kulturelle Sehenswürdigkeiten machen Stade zu einem begehrten Anlaufpunkt für Menschen und Unternehmen. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten sowie das Stadtzentrum sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind ebenfalls nur wenige Autominuten entfernt. Verkehrstechnisch ist Stade gut erschlossen. Innerhalb einer Stunde erreicht man Bremen, Bremerhaven und Hamburg. Auch die Nähe zur Nordsee sowie zahlreichen Erholungsgebieten sind sehr attraktiv.

Objektnummer: 23240018 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.12.2024. Endenergieverbrauch beträgt 85.30 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 23240018 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Dallmann & Sandy Dallmann

Kehdinger Straße 13 Stade
E-Mail: stade@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com