

# Eigentumswohnung im Zwei-Parteienhaus zentrumstnah in Stade.

21682 Stade, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 879



Wohnfläche ca.: **85,49 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **168.000 EUR**



## Eigentumswohnung im Zwei-Parteienhaus zentrumsnah in Stade.

Objekt ID	879
Objekttypen	Etagenwohnung, Ferienimmobilie, Wohnung
Adresse	21682 Stade
Etage	1
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	85,49 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1963
Zustand	gepflegt
Status	vermietet
Verfügbar ab	ab sofort
Ausstattung / Merkmale	Als Ferienimmobilie geeignet, Balkon, Fliesenboden, Kabel-/Sat-TV, Keller, Laminatboden, Separates WC, Wasch-/Trockenraum
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. (Käuferprovision)
Hausgeld	359,71 EUR
Kaufpreis	168.000 EUR



## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser charmanten Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur zwei Einheiten und einem Vollkeller. Der gemeinsame Eingang wird nur mit einer weiteren Wohneinheit geteilt, und optional besteht die Möglichkeit, ein Vorkaufsrecht für die Erdgeschosswohnung zu erwerben.

Genießen Sie das städtische Leben in dieser ruhigen Oase, die Ihnen eine Wohnfläche von ca. 86 m<sup>2</sup> bietet, aufgeteilt in:

- ein großzügiges Wohnzimmer (ca. 26 m<sup>2</sup>) mit Zugang zu einem einladenden Balkon
- ein stilvolles Esszimmer (ca. 14,3 m<sup>2</sup>)
- ein geräumiges Elternschlafzimmer (ca. 15,2 m<sup>2</sup>)
- ein behagliches Kinderzimmer (ca. 9,6 m<sup>2</sup>)
- eine gut ausgestattete Küche (ca. 9,6 m<sup>2</sup>)
- ein Badezimmer (ca. 4,6 m<sup>2</sup>) sowie ein separates WC (ca. 2 m<sup>2</sup>)

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem großzügigen Flur empfangen, der zu allen Zimmern führt. Rechterhand befinden sich das helle Badezimmer und das gepflegte WC, während linkerhand die beiden Schlafzimmer liegen, die flexibel genutzt werden können. Die ruhige Lage garantiert einen erholsamen Schlaf. Gegenüber dem kleineren der beiden Räume befindet sich die einladende Küche.

Der Flur führt Sie weiter in den kombinierten Wohn- und Essbereich, der zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Das Kinderzimmer war ursprünglich mit dem Wohnzimmer verbunden und kann nach Belieben angepasst werden. Der Wohnbereich öffnet sich zu einem kleinen, feinen Balkon, auf dem Sie entspannte Sommerstunden verbringen können.

Zu dieser attraktiven Immobilie gehört auch ein geräumiger Kellerraum.

Die monatlichen Hausgeldkosten belaufen sich auf 359,71,- € p.M. davon umlagefähig 265,73,- €. Die Wohnung ist seit Juni 2023 vermietet und erzielt eine Nettokaltmiete von 7.920,- € pro Jahr, was einer Rendite von ca. 4,7 % entspricht.

## Ausstattung

- 4 Zimmer
- Balkon
- Einbauküche
- Kelleranteil
- Bad mit Dusche
- vermietet seit 06/2023 für 660,- € p.M.
- Hausgeld 359,71,- € p.M. davon umlagefähig 265,73,- €

## Sonstiges

Unsere "Allgemeinen Geschäftsbedingungen" sind Grundlage dieses Angebotes. Wir weisen nochmals daraufhin, dass wir die Angaben vom Eigentümer erhalten haben. Die Immobilien- Vermittlung Mandy Brockelmann haftet weder für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernommener Angaben noch für die Richtigkeit weiterer Angaben.

Die von uns versandten Unterlagen sind streng vertraulich und dürfen ohne unsere Einwilligung nicht



weitergegeben werden. Eine Weitergabe ohne unsere Einwilligung löst Schadensersatzansprüche gemäß unseren "Allgemeinen Geschäftsbedingungen" aus.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	23.11.2018
Gültig bis	23.11.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1963
Primärenergieträger	Erdgas schwer
Endenergieverbrauch	168,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



# Lage

Diese schöne Wohnung befindet sich in der bevorzugten Wohnanlage Hohenwedel, nahe des Airbus-Werkes und der Umgehungsstraße (B73). Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Tankstellen, sowie Bushaltestellen sind fußläufig in wenigen Minuten erreicht.

Die Hansestadt Stade ist die Kreisstadt des Landkreises Stade mit ca. 45.000 Einwohnern und einer Fläche von 110 km<sup>2</sup>. Sie grenzt direkt an die Unterelbe und liegt am Rande des Alten Landes.

Stade ist durch das malerische Bild der Altstadt und den kleinen Hafen ein beliebtes Reiseziel. Durch die Nähe zum Alten Land ist Stade auch für Naturfreunde eine Reise wert.

Direkt in der Stadt befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen. Durch den Anschluss an den Hamburger-Verkehrs-Verbund ist auch ein Ausflug nach Hamburg problemlos möglich. Zur Freizeitgestaltung verfügt Stade über große Sportvereine, ein Schwimmbad, ein Kino, Bowlingbahnen und diverse weitere Freizeiteinrichtungen für jung und alt. An der Elbe ist sogar ein Strandtag möglich und als kulturelles Highlight ist die Stadthalle "Stadeum" bundesweit bekannt.

## Verkehrsanbindung

- Autobahnanschluss: Direkte Anschlussstelle an die A 26 (befindet sich im Bau)
- Bundesstraße: Direkter Anschluss an die B 73 und B 74
- Bahnhof: Stade mit S-Bahn Anschluss nach Hamburg und Start
- Verbindung nach Cuxhaven
- Öffentlicher Nahverkehr des HVV
- Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe
- Bahnhof
- öffentliche Verkehrsmittel
- ruhige Lage
- Wohngebiet
- Kindergärten: Bockhorstweg, Beethoven Str., Glückstädter Str., Schölischer Str.
- Schulen: Grund-, Gesamt-, Berufsschulen und Gymnasium
- Naherholungsgebiete Hohenwedeler Wald, Bockhorster Wiesen, Wasserschutzgebiet Brunnenweg, Schölischer Wiesen
- Reiterhöfe in unmittelbarer Nähe





Außenansicht



Anlage



Treppenhaus



Flur



Zimmer



Zimmer





Zimmer



Zimmer



Küche



WC



Badezimmer



Dusche





Balkon



# Grundriss

Wohnung

