

Stade

# Maison mitoyenne louée avec deux garages, située en centre-ville.

CODE DU BIEN: 25240022



PRIX D'ACHAT: 230.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 96 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 172 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25240022 - 21682 Stade

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25240022 - 21682 Stade

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25240022	Prix d'achat	230.000 EUR
Surface habitable	ca. 96 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande centrale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3.5	Modernisation / Rénovation	2025
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1966	Espace locatif	ca. 96 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x Garage	Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25240022 - 21682 Stade

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	195.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.08.2030	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1966



CODE DU BIEN: 25240022 - 21682 Stade

## La propriété





CODE DU BIEN: 25240022 - 21682 Stade

## La propriété





CODE DU BIEN: 25240022 - 21682 Stade

## La propriété





CODE DU BIEN: 25240022 - 21682 Stade

## La propriété





CODE DU BIEN: 25240022 - 21682 Stade

## La propriété





CODE DU BIEN: 25240022 - 21682 Stade

## La propriété





CODE DU BIEN: 25240022 - 21682 Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240022 - 21682 Stade

## Une première impression

Après votre inscription, vous recevrez immédiatement vos identifiants de connexion et pourrez profiter de la visite virtuelle à 360° à votre rythme. Nous vous remercions de noter que vos coordonnées sont nécessaires pour garantir la sécurité et la confidentialité des occupants. Cette maison mitoyenne bien entretenue, construite en 1966, offre un cadre de vie attrayant en milieu urbain, avec une surface habitable d'environ 95 m<sup>2</sup> et un terrain d'environ 172 m<sup>2</sup>. Elle séduit par son agencement bien pensé, ses nombreuses modernisations et ses atouts pratiques. L'entrée se fait par un hall accueillant qui mène directement à un vaste séjour/salle à manger. De grandes fenêtres, remplacées dans la salle à manger en 2022, baignent la pièce de lumière naturelle et créent une atmosphère chaleureuse. Le séjour offre un espace généreux, laissant libre cours à votre créativité en matière de décoration. La cuisine équipée est dotée d'appareils modernes et permet de préparer les repas en toute simplicité. Depuis le séjour, vous accédez à la terrasse qui, grâce à une verrière de haute qualité avec stores intégrés, est utilisable toute l'année. Le petit jardin, facile d'entretien, est idéal pour se détendre en plein air. Ce logement comprend 3,5 pièces, offrant une grande flexibilité d'aménagement : chambres, chambres d'enfants ou bureau, par exemple. La salle de bains moderne, entièrement renouvelée en 2022, arbore un design contemporain et des équipements de qualité. Un WC séparé complète l'espace de vie. Des détails fonctionnels, tels que les volets roulants partiellement électriques et les deux pièces de rangement, apportent un confort supplémentaire. L'immeuble a fait l'objet d'un entretien régulier et d'une modernisation complète au fil des ans. Parmi les améliorations majeures, citons l'isolation de la toiture et la rénovation de la salle de bains en 2022. Un système de chauffage central au gaz, installé en 2001, dessert 12 logements et garantit un chauffage fiable. Autre atout : le système d'évacuation des eaux usées du garage sera optimisé en 2025. La propriété comprend deux garages : l'un est actuellement loué, générant 60 € par mois, tandis que le second est disponible et peut également être loué. Le bien est actuellement loué, avec un loyer progressif débutant à 910,00 € net, et passant à 980,00 € en novembre 2027. Les locataires actuels occupent les lieux depuis 2022 et garantissent une occupation continue. Intéressé(e) ? Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite.



CODE DU BIEN: 25240022 - 21682 Stade

## Détails des commodités

- Zwei Garagen (1x Tor elektr.)
- Eine Garage vermietet 60,00€, eine Garage frei
- Einbauküche
- Teilw. elektr. Rollläden
- Modernes Vollbad
- Glas-Terrassendach mit Sonnenverdunkelung
- Staffelmietvertrag: 910,00€ NKM, ab 01.11.2027 980,00€ NKM
- Mieter vor Ort seit 2022
- Eine Gas-Zentralheizung für alle 12 Häuser
- Zwei Abstellräume
- Balkon
- Markise

CODE DU BIEN: 25240022 - 21682 Stade

## Tout sur l'emplacement

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 zentralen Wohngegend von Stade. Grundschule und Kindertagesstätte sind fußläufig zu erreichen. Apotheken, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten jeglicher Art sowie weiterführende Schulen sind ebenfalls binnen weniger Minuten erreichbar.

Durch das gut ausgebaute Verkehrsnetz ist man innerhalb von einer Stunde in Bremen, Bremerhaven, Cuxhaven und Hamburg.



CODE DU BIEN: 25240022 - 21682 Stade

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.8.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 195.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

CODE DU BIEN: 25240022 - 21682 Stade

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Volker Dallmann & Sandy Dallmann

---

Kehdinger Straße 13, 21682 Stade

Tel.: +49 4141 - 93 89 21 0

E-Mail: [stade@von-poll.com](mailto:stade@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)