

Stade

## Casa a schiera in affitto con due garage in posizione centrale

Codice oggetto: 25240022



PREZZO D'ACQUISTO: 230.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 96 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 172 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25240022 - 21682 Stade

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25240022 - 21682 Stade

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25240022    |
| Superficie netta    | ca. 96 m²   |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 3.5         |
| Bagni               | 1           |
| Anno di costruzione | 1966        |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage  |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 230.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Villa a schiera centrale                                                  |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie affittabile             | ca. 96 m²                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Balcone                                                         |

Codice oggetto: 25240022 - 21682 Stade

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 25.08.2030    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 195.40 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | F                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1966                             |

Codice oggetto: 25240022 - 21682 Stade

## La proprietà



Codice oggetto: 25240022 - 21682 Stade

## La proprietà



Codice oggetto: 25240022 - 21682 Stade

## La proprietà



Codice oggetto: 25240022 - 21682 Stade

## La proprietà



Codice oggetto: 25240022 - 21682 Stade

## La proprietà



Codice oggetto: 25240022 - 21682 Stade

## La proprietà



Codice oggetto: 25240022 - 21682 Stade

## La proprietà



Codice oggetto: 25240022 - 21682 Stade

## Una prima impressione

Dopo la registrazione, riceverai immediatamente i tuoi dati di accesso e potrai goderti il tour a 360° in tutta tranquillità. Ti preghiamo di comprendere che abbiamo bisogno dei tuoi dati di contatto per proteggere la sicurezza e la privacy dei residenti. Questa casa a schiera ben tenuta, costruita nel 1966, offre un'attraente soluzione abitativa in un contesto urbano con circa 95 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno di circa 172 m<sup>2</sup>. L'immobile colpisce per la sua planimetria ben progettata, le numerose modernizzazioni e le caratteristiche pratiche. L'ingresso alla casa avviene attraverso un accogliente ingresso, che conduce direttamente all'ampia zona giorno e pranzo. Le ampie finestre, sostituite nella zona pranzo nel 2022, garantiscono una piacevole luce naturale e un'atmosfera accogliente. La zona giorno offre ampio spazio per idee di design individuali. La cucina componibile è dotata di elettrodomestici moderni e consente una comoda preparazione dei pasti. Dal soggiorno si accede alla terrazza che, grazie a una pregiata copertura in vetro con tende da sole integrate, consente l'utilizzo durante tutto l'anno. Il piccolo giardino, di facile manutenzione, è ideale per trascorrere ore di relax all'aperto. Sono disponibili complessivamente 3,5 locali, che offrono un utilizzo versatile, ad esempio come camera da letto, cameretta per bambini o ufficio. Il moderno bagno è stato completamente ristrutturato nel 2022 e presenta un design contemporaneo con sanitari di pregio. Un ulteriore WC completa la zona giorno. Dettagli funzionali come le tapparelle parzialmente elettriche e due ripostigli offrono ulteriore comfort. L'edificio è stato costantemente mantenuto e completamente modernizzato nel corso degli anni. I principali miglioramenti includono l'isolamento del tetto e la ristrutturazione del bagno nel 2022. Un impianto di riscaldamento centralizzato a gas, installato nel 2001, serve un totale di 12 case e garantisce un approvvigionamento termico affidabile. Un ulteriore vantaggio: il sistema di drenaggio del garage sarà ottimizzato nel 2025. La proprietà comprende due garage: uno è attualmente affittato, con un reddito di 60,00 € al mese, mentre il secondo è disponibile per uso libero e può essere affittato. L'immobile è attualmente affittato, con un canone di locazione progressivo a partire da € 910,00 netti, che aumenterà a € 980,00 a partire da novembre 2027. Gli attuali inquilini sono presenti sul posto dal 2022 e garantiscono un'occupazione continuativa. Siete interessati? Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita personalizzata.

Codice oggetto: 25240022 - 21682 Stade

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25240022 - 21682 Stade

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25240022 - 21682 Stade

## Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25240022 - 21682 Stade

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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