

Harsefeld

Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit ausgebautem Dachgeschoss und Balkon

Codice oggetto: 26240011



PREZZO D'ACQUISTO: 199.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 65,1 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26240011 - 21698 Harsefeld

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

Codice oggetto: 26240011 - 21698 Harsefeld

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26240011
Superficie netta	ca. 65,1 m ²
Piano	3
Vani	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	199.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 65 m ²
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 26240011 - 21698 Harsefeld

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	107.20 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	05.02.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 26240011 - 21698 Harsefeld

La proprietà



Codice oggetto: 26240011 - 21698 Harsefeld

La proprietà



Codice oggetto: 26240011 - 21698 Harsefeld

La proprietà



Codice oggetto: 26240011 - 21698 Harsefeld

La proprietà



Codice oggetto: 26240011 - 21698 Harsefeld

La proprietà



Codice oggetto: 26240011 - 21698 Harsefeld

La proprietà



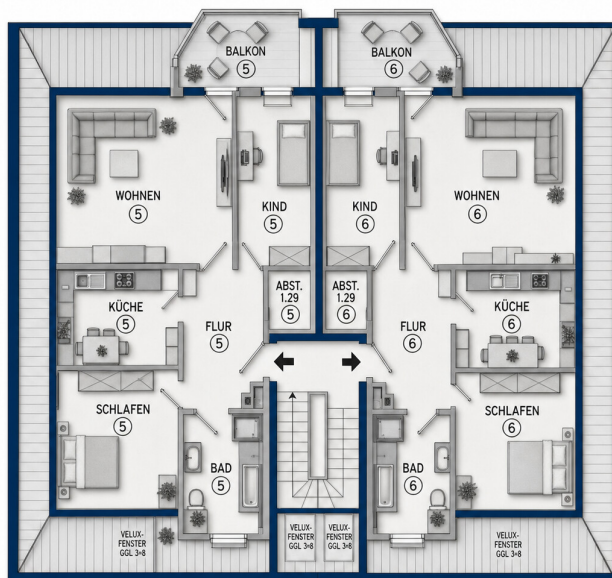
Codice oggetto: 26240011 - 21698 Harsefeld

La proprietà



Codice oggetto: 26240011 - 21698 Harsefeld

Planimetrie



WHG. 5

WHG. 6

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26240011 - 21698 Harsefeld

Una prima impressione

Diese vermietete 3-Zimmer-Wohnung in einem 6-Parteien-Haus stammt aus dem Jahr 1999, die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung aus 2025. Von außen prägen ein rotes Ziegeldach und die Klinkerfassade den gepflegten Auftritt des Hauses.

Um die Privatsphäre der Mieter zu wahren, wurden die Möbel per KI aus den Räumen entfernt

Der Wohnbereich liegt als Mittelpunkt der Wohnung unter dem Dach und öffnet sich zum Balkon. Hier entsteht jener selbstverständliche Wechsel zwischen innen und außen, der den Alltag leiser macht: ein Kaffee am Morgen, ein kurzer Schritt an die frische Luft, abends noch ein Moment im Freien. Die Einbauküche ist bereits vorhanden und schließt sich praktisch an den Wohnalltag an. Zwei weitere Zimmer ergänzen den Wohnraum, gut proportioniert für Schlafen, Arbeiten oder ein separates Gästezimmer. Das Duschbad ist kompakt und auf das Wesentliche konzentriert; ein Abstellbereich nimmt auf, was nicht täglich im Blick stehen soll.

Besonders charmant ist der wohnlich ausgebaute Spitzboden. Er schenkt der Wohnung eine zusätzliche Ebene, die unter dem Dach ihre eigene Atmosphäre entwickelt. Ein stiller Rückzugsort mit besonderem Reiz, ideal für Bücher, Hobbys oder einen Arbeitsplatz abseits des Wohnbereichs.

Auch die alltäglichen Details sind stimmig gelöst. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, der Vorräte, Saisonales und Sportausrüstung aus dem Wohnbereich heraushält. Der Carportstellplatz ergänzt das Ensemble komfortabel und schützt das Fahrzeug bei jedem Wetter. Die Wohnung ist aktuell vermietet und wird als Kapitalanlage verkauft. Die jährliche Ist-Miete beträgt 6.425,28 EUR. Damit verbindet sich ein gepflegtes Wohnambiente mit einer klar nachvollziehbaren Ertragsperspektive für Anleger, die auf vermieteten Wohnraum mit solider Substanz und guter Alltagstauglichkeit setzen.

Codice oggetto: 26240011 - 21698 Harsefeld

Dettagli dei servizi

- **Kellerraum**
- **Carportstellplatz**
- **Balkon**
- **Wohnlich ausgebauter Spitzboden**
- **Einbauküche**
- **Duschbad**
- **Außenjalousien**
- **Abstellraum**
- **Gem. Fahrradkeller**

Codice oggetto: 26240011 - 21698 Harsefeld

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Harsefeld, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Stade. Die Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte und die naturnahe Umgebung aus.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar, was die Normannenstraße besonders attraktiv für Familien macht.

Die idyllische Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Zahlreiche Rad- und Wanderwege laden dazu ein, die Natur zu erkunden und entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Der nahegelegene Harsefelder Wald ist ideal für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Die Bundesstraße B73 ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Stade und Hamburg. Zudem sorgt der öffentliche Nahverkehr für eine gute Anbindung an das Umland.

Codice oggetto: 26240011 - 21698 Harsefeld

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26240011 - 21698 Harsefeld

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com