

Stelle

Attraktive Kapitalanlage, MFH mit 10 WE vor den Toren Hamburgs

Codice oggetto: 26095022



PREZZO D'ACQUISTO: 1.200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 598 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1100 m²

Codice oggetto: 26095022 - 21435 Stelle

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

Codice oggetto: 26095022 - 21435 Stelle

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26095022	Prezzo d'acquisto	1.200.000 EUR
Superficie netta	ca. 598 m ²	Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Anno di costruzione	1968	Modernizzazione / Riqualeificazione	2024
		Stato dell'immobile	Ristrutturato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie affittabile	ca. 598 m ²
		Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 26095022 - 21435 Stelle

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale pesante
Certificazione energetica valido fino a	10.03.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	97.3 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

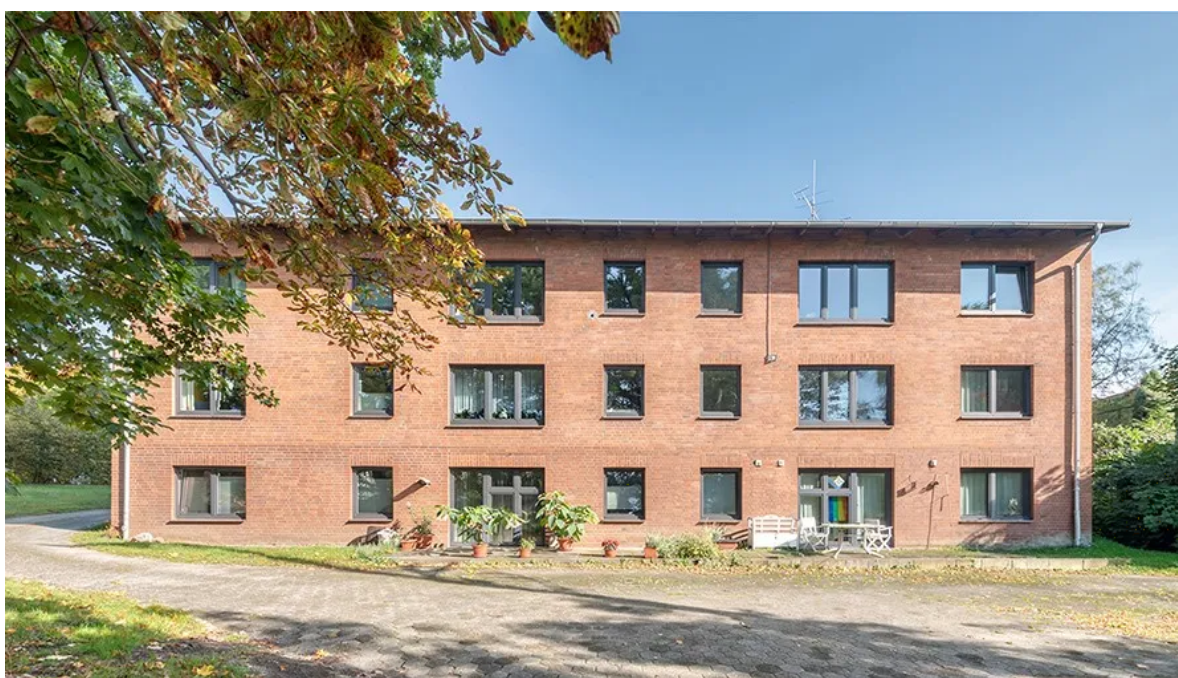
Codice oggetto: 26095022 - 21435 Stelle

La proprietà



Codice oggetto: 26095022 - 21435 Stelle

La proprietà



Codice oggetto: 26095022 - 21435 Stelle

La proprietà



Planimetrie





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: 26095022 - 21435 Stelle

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein solides, gepflegtes Mehrfamilienhaus, Baujahr 1968, mit insgesamt 10 Wohneinheiten auf einem ca. 1.100 m² großen Grundstück in zentraler Lage mit guter Infrastruktur.

Die vermietbare Fläche von rund 600 m² verteilt sich auf das Souterrain, Erdgeschoss sowie das Obergeschoss mit insgesamt 10 Wohnungen, 23 Zimmern und einer Wohnfläche von 36 m² bis 79 m² (2 x 1 Zi.-Whg, 3 x 2 Zi.-Whg, 5 x 3 Zi.-Whg). Die Wohnungen sind mit Einbauküchen und Dusch-, teilweise mit Vollbädern ausgestattet. Die Warmwasserbereitung erfolgt durch Durchlauferhitzer. 4 Wohnungen verfügen über einen Balkon, 2 Wohnungen über Terrassenfreiplätze.

Im Untergeschoss/Souterrain stehen zusätzlich ca. 96 m² Nutzfläche mit 10 Kellerräumen, eine vermietete Werkstatt/Lager, ein Heizungsraum und ein Trockenraum zur Verfügung. Beim angesetzten Verkaufspreis von 1.200.000 € ergibt sich auf Basis der jährlichen Nettokaltmieteinnahmen von rund 62.000 € ein Faktor von ca. 19,3, und einer Rendite von ca. 5,2 %, was die Immobilie in der aktuellen Marktsituation als wirtschaftlich solide darstellt.

Es liegt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung aus dem Jahr 2000 vor, sodaß auch ein Verkauf als Eigentumswohnungen möglich wäre.

Das Gebäude bietet durch seine solide Bausubstanz, die regelmäßigen Modernisierungen und die stabile Vermietungssituation eine verlässliche Grundlage für eine nachhaltige Kapitalanlage.

Diese Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers (Stand: September 2026). Eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Codice oggetto: 26095022 - 21435 Stelle

Dettagli dei servizi

- neues Dach 2015, Dämmung obere Geschossdecke
- Kunststoffenster mit 3-fach Verglasung + Haustür 2024 erneuert
- Gasheizung 2023 neu
- Hebeanlage neu 2025
- Elektroanlagen neu
- Warmwasser mit Durchlauferhitzer
- Glasfaseranschluss
- 4 offene Stellplätze

Codice oggetto: 26095022 - 21435 Stelle

Tutto sulla posizione

Der Ort Stelle (ca. 12.000 Einwohner) ist eine mittelgroße Gemeinde im Landkreis Harburg und liegt südöstlich der nahegelegenen Metropolregion Hamburg.

Die nahegelegene Bundesautobahn A39, die südlich von Winsen verläuft, vermittelt den Anschluss an die wichtigen Bundesautobahnen A1 und A7. Der Bahnhof in Stelle ist fußläufig innerhalb von 3 Minuten zu erreichen und ermöglicht eine schnelle Zubringung per Regionalbahn in die Hamburger Innenstadt sowie Richtung Lüneburg.

Der Ort Stelle bietet neben Einzelhandelsgeschäften und Supermärkten auch Ärzte, Kirchen, Freibad, Sportanlagen, Grund- und Hauptschule; der Bahnhof und Kindergärten sind fußläufig zu erreichen. Weiterführende Schulen befinden sich in der nahegelegenen Kreisstadt Winsen an der Luhe.

Codice oggetto: 26095022 - 21435 Stelle

Partner di contatto

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

Andrea Syring

Neue Straße 16, 21244 Buchholz

Tel.: +49 4181 - 99 849 0

E-Mail: nordheide@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com