

Stade

# Vermietetes Reihenmittelhaus mit zwei Garagen in zentraler Lage

Número da propriedade: 25240022



PREÇO DE COMPRA: 230.000 EUR • ÁREA: ca. 96 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5 • ÁREA DO TERRENO: 172 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25240022 - 21682 Stade

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25240022 - 21682 Stade

## Numa vista geral

|                        |                 |                             |                                                                           |
|------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25240022        | Preço de compra             | 230.000 EUR                                                               |
| Área                   | ca. 96 m²       | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Forma do telhado       | Telhado de sela |                             |                                                                           |
| Quartos                | 3.5             |                             |                                                                           |
| Casas de banho         | 1               | Modernização / Reciclagem   | 2025                                                                      |
| Ano de construção      | 1966            | Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Tipo de estacionamento | 2 x Garagem     | Área arrendáve              | ca. 96 m²                                                                 |
|                        |                 | Móveis                      | Terraço, Varanda                                                          |

Número da propriedade: 25240022 - 21682 Stade

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 195.40 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 25.08.2030          | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1966                     |



Número da propriedade: 25240022 - 21682 Stade

## O imóvel





Número da propriedade: 25240022 - 21682 Stade

## O imóvel





Número da propriedade: 25240022 - 21682 Stade

## O imóvel





Número da propriedade: 25240022 - 21682 Stade

## O imóvel





Número da propriedade: 25240022 - 21682 Stade

## O imóvel





Número da propriedade: 25240022 - 21682 Stade

## O imóvel





Número da propriedade: 25240022 - 21682 Stade

## O imóvel



Número da propriedade: 25240022 - 21682 Stade

## Uma primeira impressão

Nach erfolgreicher Registrierung erhalten Sie umgehend Ihre Zugangsdaten & können in aller Ruhe die 360°-Tour genießen. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir um die Sicherheit & Privatsphäre des Bewohners zu wahren, Ihre Kontaktdaten benötigen.

Dieses gepflegte Reihemittelhaus aus dem Baujahr 1966 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von etwa 172 m<sup>2</sup> ein attraktives Wohnkonzept in urbaner Umgebung. Die Immobilie überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung, zahlreiche Modernisierungen und praktische Ausstattungsmerkmale.

Das Haus betritt man über einen einladenden Eingangsbereich, der direkt in den großzügig geschnittenen Wohn- und Essbereich führt. Hier sorgen große Fenster, die 2022 im Essbereich erneuert wurden, für eine angenehme Belichtung und ein freundliches Ambiente. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen. Die Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet und ermöglicht eine komfortable Zubereitung von Mahlzeiten.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die Terrasse, die durch ein hochwertiges Glas-Terrassendach mit integrierter Sonnenverdunkelung wetterunabhängige Nutzung ermöglicht. Der kleine, pflegeleichte Gartenbereich ist ideal für entspannte Stunden an der frischen Luft.

Insgesamt stehen 3,5 Zimmer zur Verfügung, die sich vielseitig nutzen lassen – beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das moderne Vollbad wurde 2022 vollständig erneuert und präsentiert sich in zeitgemäßem Design mit attraktiver Ausstattung. Ein zusätzliches WC rundet das Raumangebot ab. Funktionale Details wie die teilweise elektrisch betriebenen Rollläden und zwei Abstellräume schaffen zusätzlichen Komfort im Alltag.

Das Gebäude wurde stets instand gehalten und im Laufe der Jahre umfassend modernisiert. Zu den wesentlichen Verbesserungen gehören die Dämmung des Daches sowie die Erneuerung des Bades in 2022. Die Heizung ist als Gas-Zentralheizung für insgesamt 12 Häuser im Jahr 2001 installiert worden und gewährleistet zuverlässige Wärmeversorgung. Ein weiterer Vorteil: In 2025 wird zudem die Entwässerung der Garagen optimiert.

Zum Haus gehören zwei Garagen: Eine Garage ist aktuell fremdvermietet und



erwirtschaftet monatlich 60,00 €, die zweite Garage steht zur freien Nutzung bereit und kann ebenfalls vermietet werden.

Aktuell ist die Immobilie vermietet, der Staffelmietvertrag liegt bei 910,00€ Nettokaltmiete und steigt ab November 2027 auf 980,00 €. Die jetzigen Mieter sind seit 2022 vor Ort und gewährleisten eine kontinuierliche Nutzung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für weitergehende Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Número da propriedade: 25240022 - 21682 Stade

## Detalhes do equipamento

- 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



Número da propriedade: 25240022 - 21682 Stade

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25240022 - 21682 Stade

## Outras informações

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.



Número da propriedade: 25240022 - 21682 Stade

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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