

Exposé

Mehrfamilienhaus in Stade

**Kapitalanlage/Anlage Immobilie in Stader Altstadt direkt
an der Schwinge mit 11 Wohnungen**



Objekt-Nr. OM-297306

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.680.000 €**

Bungenstraße 19
21682 Stade
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1900	Etage	3. OG
Grundstücksfläche	310,00 m ²	Gesamtfläche	700,50 m ²
Etagen	4	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	584,85 m ²	Nettomiete Soll	73.146
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	73.146
Preis pro m ²	2.906,73 €	X-fache Mieteinn.	23,00
Übernahme	sofort	Anzahl Einheiten	11
Zustand	saniert		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1900 erbaut und im Jahr 1984 einer Kernsanierung und statischen Ertüchtigung unterzogen.

Es befindet sich auf einem Grundstück in der Stader Altstadt, direkt am Fleet, mit einer Fläche von 310 Quadratmetern und einer bebauten Fläche von 214 Quadratmetern.

Seit 2007 befindet sich das Gebäude im Familienbesitz und wurde laufend saniert. Hierzu zählen 8 neue Bäder und 8 neue Einbauküchen samt Elektrogeräten, Sanierung der gesamten Fassade, eine neue Gaszentralheizung und weitere Punkte, welche im Exposé in Form eines Zeitstrahls aufgelistet sind.

Die Gesamtwohnfläche beträgt nach der WoFIV von September 2022 584,85 Quadratmeter. In dem Gebäude befinden sich insgesamt 11 Wohneinheiten, wovon eine möbliert ist und über einen separaten Eingang verfügt. Alle Wohneinheiten haben zusätzlich ein Keller- oder Spitzbodenabteil als Stauraum. Des Weiteren gibt es im Außenbereich auf dem Grundstück, die Möglichkeit Fahrräder sicher einzuschließen.

Sechs Wohnungen haben zusätzlich einen Balkon mit Südausrichtung und wunderschönen Blick auf die anliegende Altstadt, sowie das direkt angrenzende Fleet. Eine weitere Wohnung im EG hat eine große Terrasse.

Das Gebäude erzielt aktuell eine monatliche Nettokaltmiete von 6.095,50€.

Weitere Infos und Aufschlüsselungen finden Sie im Exposé. Bei Interesse, melden Sie sich gerne und wir lassen es Ihnen per Mail zukommen.

Es handelt sich um einen privaten Verkauf durch einen Architekten; Immobilienmakler bitten wir davon abzusehen, sich zu melden, oder Ihre Dienste anzubieten. Das Objekt wird ausschließlich von Privat verkauft.

An potentielle Käufer: Durch den Verkauf von Privat ohne Makler, fällt für Sie die Maklerprovision weg, wodurch Kaufnebenkosten für den Käufer von ca 6% wegfallen.

Ausstattung

Der Eingangsbereich samt Flur des Erdgeschoss ist mit Sollnhofer Sandstein verkleidet.

Es werden gesetzmäßig regelmäßige Legionellenuntersuchung der Rohrleitungen durchgeführt.

Rauchmelder entsprechen den gesetzlichen Anforderungen im gesamten Objekt.

Alle Wohneinheiten sind unbefristet vermietet.

Im gesamten Haus stehen Glasfaser-Anschlüsse zur Verfügung.

Das Objekt unterliegt dem Bestandsschutz.

Fußboden:

Parkett, Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Bungenstraße 19 liegt mitten im historischen Herz der Hansestadt Stade: ein Altbau direkt am Fleet, umgeben von denkmalgeschützten Fachwerkfassaden, verwinkelten Gassen und dem unverwechselbaren Flair einer der besterhaltenen Altstädte Norddeutschlands. Wer hier investiert, erwirbt nicht nur Quadratmeter, sondern einen Anteil an einem städtebaulichen Juwel, das in dieser Dichte kaum reproduzierbar ist.

Die Lage: direkt am Fleet

Das Fleet ist die stille Seele der Stader Altstadt. Das historische Wassernetz durchzieht die Innenstadt und verbindet hanseatische Baukultur mit maritimem Charme – ein Alleinstellungsmerkmal, das Stade von vergleichbaren Mittelstädten deutlich abhebt. Eine Immobilie mit unmittelbarem Fleetbezug in der Altstadt ist selten; entsprechend beständig ist ihre Attraktivität für Mieter, die Charakter und Lebensqualität einer außergewöhnlichen Adresse zu schätzen wissen. Kurze Fußwege zur Innenstadt, zu Cafés, Restaurants, Märkten und kulturellen Einrichtungen runden die Mikrolage ab – zentraler und gleichzeitig ruhiger geht es in Stade kaum.

Stade als Investitionsstandort

Stade bietet eine seltene Verbindung aus historischer Stadtstruktur und moderner Lebensqualität. Die Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern, kleinen Plätzen und dem lebendigen Einzelhandel schafft ein urbanes Ambiente, das Bewohner langfristig bindet. Cafés, Boutiquen, Kulturveranstaltungen wie der traditionelle Weihnachtsmarkt oder das Hansefest sowie Museen wie der Schwedenspeicher sorgen für ein Stadtleben, das weit über das Angebot einer typischen Mittelstadt hinausgeht.

Für Kapitalanleger besonders relevant: Stade profitiert unmittelbar von seiner Nähe zu Hamburg. Die S-Bahn-Linie S3 verbindet beide Städte direkt, die Autobahn A26 sowie die Bundesstraßen 73 und 74 machen Stade auch auf dem Landweg gut erreichbar. Das zieht zunehmend Berufspendler an, die die Lebensqualität und das Preisniveau einer Hansestadt dem Hamburger Großstadttreiben vorziehen – eine Nachfragestruktur, die Leerstandsrisiken minimiert und stabile Mietrenditen begünstigt. Der Immobilienmarkt in der Stader Altstadt zeigt entsprechend eine kontinuierlich stabile Wertentwicklung.

Seit dem Erwerb der Immobilie gab es faktisch keinen Leerstand im Gebäude. Neuvermietungen gestalteten sich äußerst einfach durch eine stetig hohe Nachfrage, welche durch mangelnden Wohnraum immer weiter verstärkt wird.

Wer Erholung sucht, findet sie unmittelbar vor der Haustür: Der ehemalige Stadtgraben rund um die Altstadt lädt zum Spaziergehen und Entspannen ein, Fleetkähne schippern durch historische Wasserläufe, und das Alte Land – Deutschlands größtes zusammenhängendes Obstanbaugebiet – ist in wenigen Minuten erreichbar.

Warum diese Immobilie?

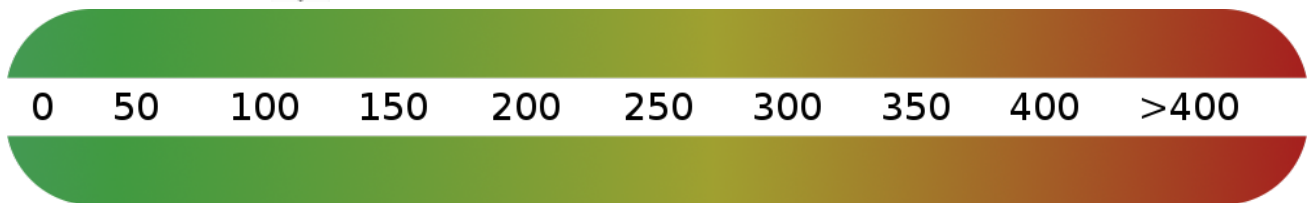
Altbauten direkt am Stader Fleet mit Innenstadtnähe kommen selten auf den Markt. Die gewachsene Bausubstanz, die städtebaulich geschützte Lage und die nachhaltige Nachfrage durch Pendler, Stadtliebhaber und kulturbewusste Mieter machen dieses Objekt zu einer Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive. Altstadtlagen in Stade sind bei Eigennutzern und Kapitalanlegern gleichermaßen gefragt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	116,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Fassade Bungenstraße

Exposé - Galerie



Eckausbildung des Gebäudes



Detail Fensterrahmen

Exposé - Galerie



Blick in die Bungenstrasse



Exposé - Galerie



Blick in die Rosenstrasse



Fassade Rosenstrasse

Exposé - Galerie



Südbalkone



Fahrradabstellmöglichkeiten

Exposé - Galerie



Haupteingangstür



Eingang möbl. Wohnung

Exposé - Galerie



Fassadendetail



Regeldetail Fenster

Exposé - Galerie



Blick auf Fleet und Altstadt



Dachausbildung

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Sollnhofer Sandstein

Exposé - Galerie



1.OG



Treppenauge

Exposé - Galerie



Regeldetail Eingangstüren



Keller

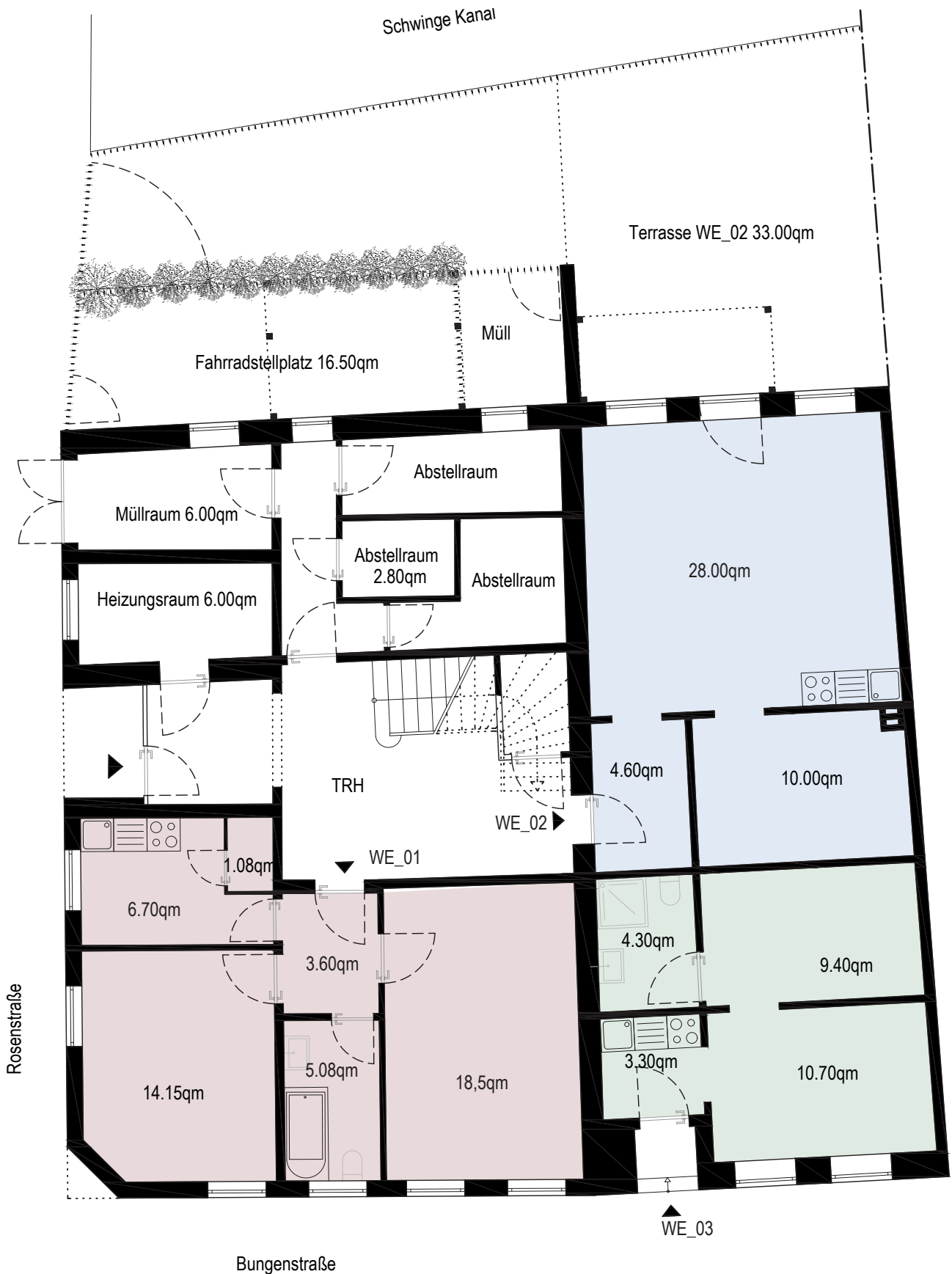
Exposé - Galerie



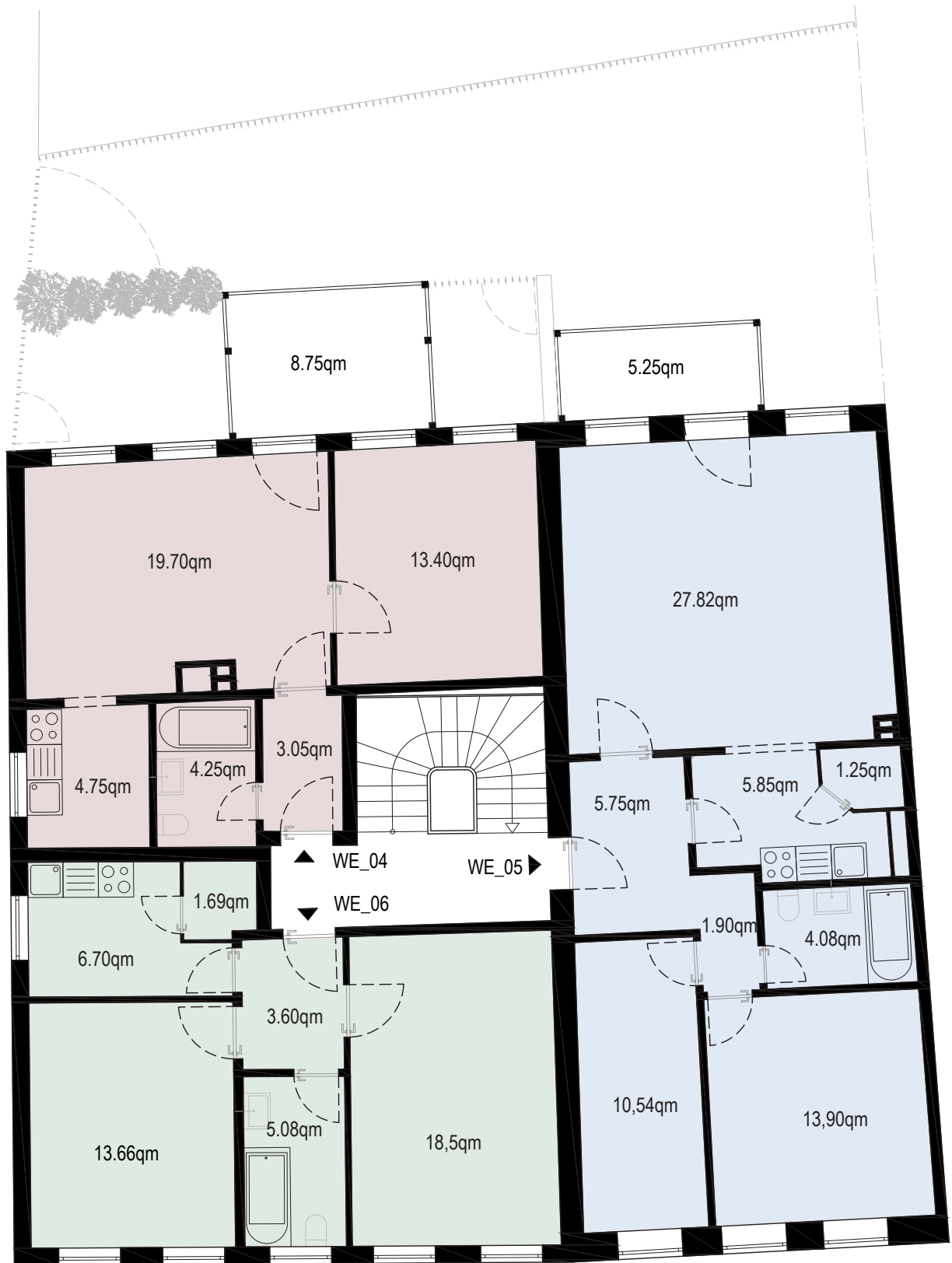
Keller mit Lagermöglichkeiten

Exposé - Anhänge

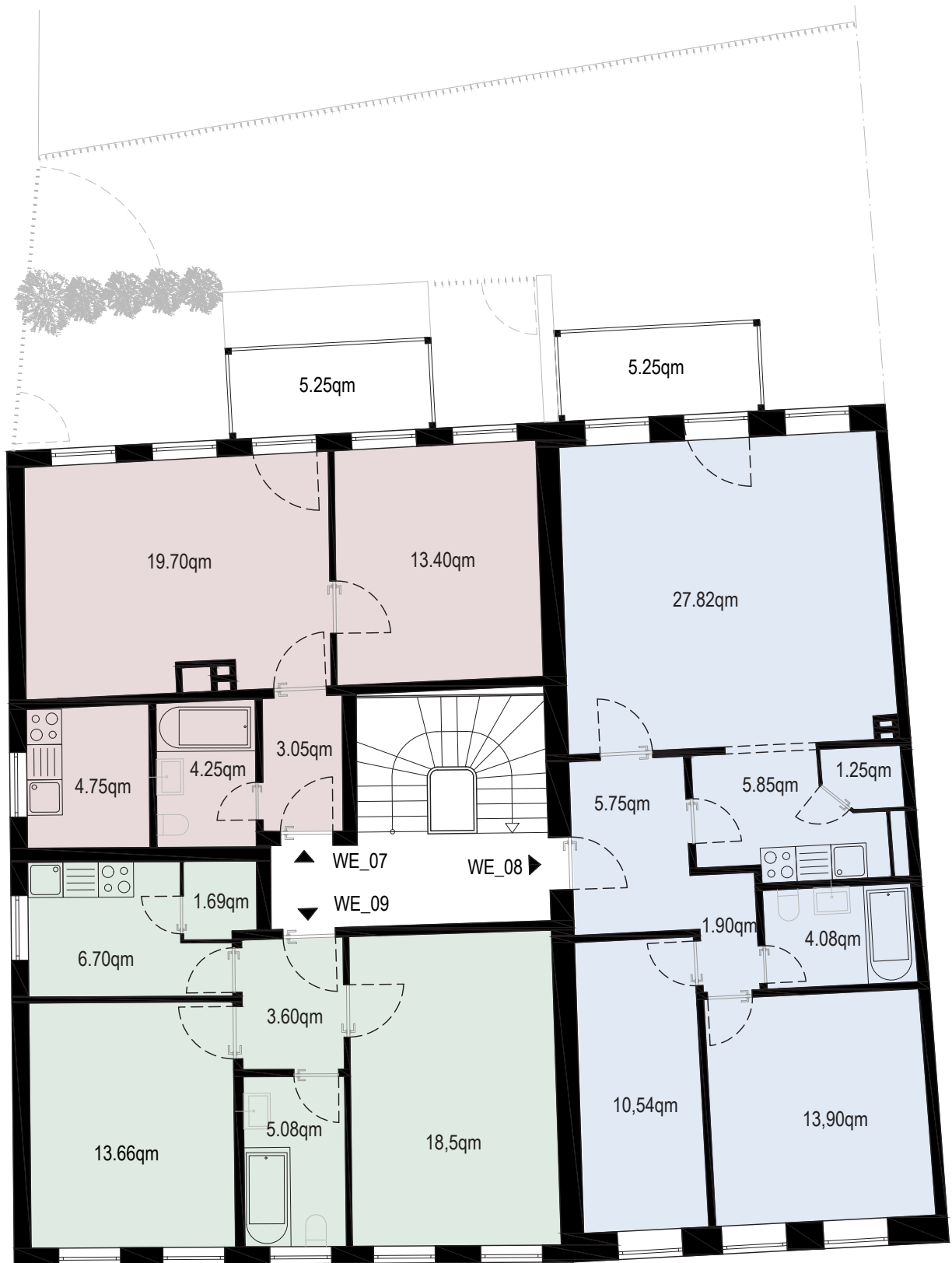
1. Erdgeschoss
2. 1.Obergeschoss
3. 2.Obergeschoss
4. Dachgeschoss



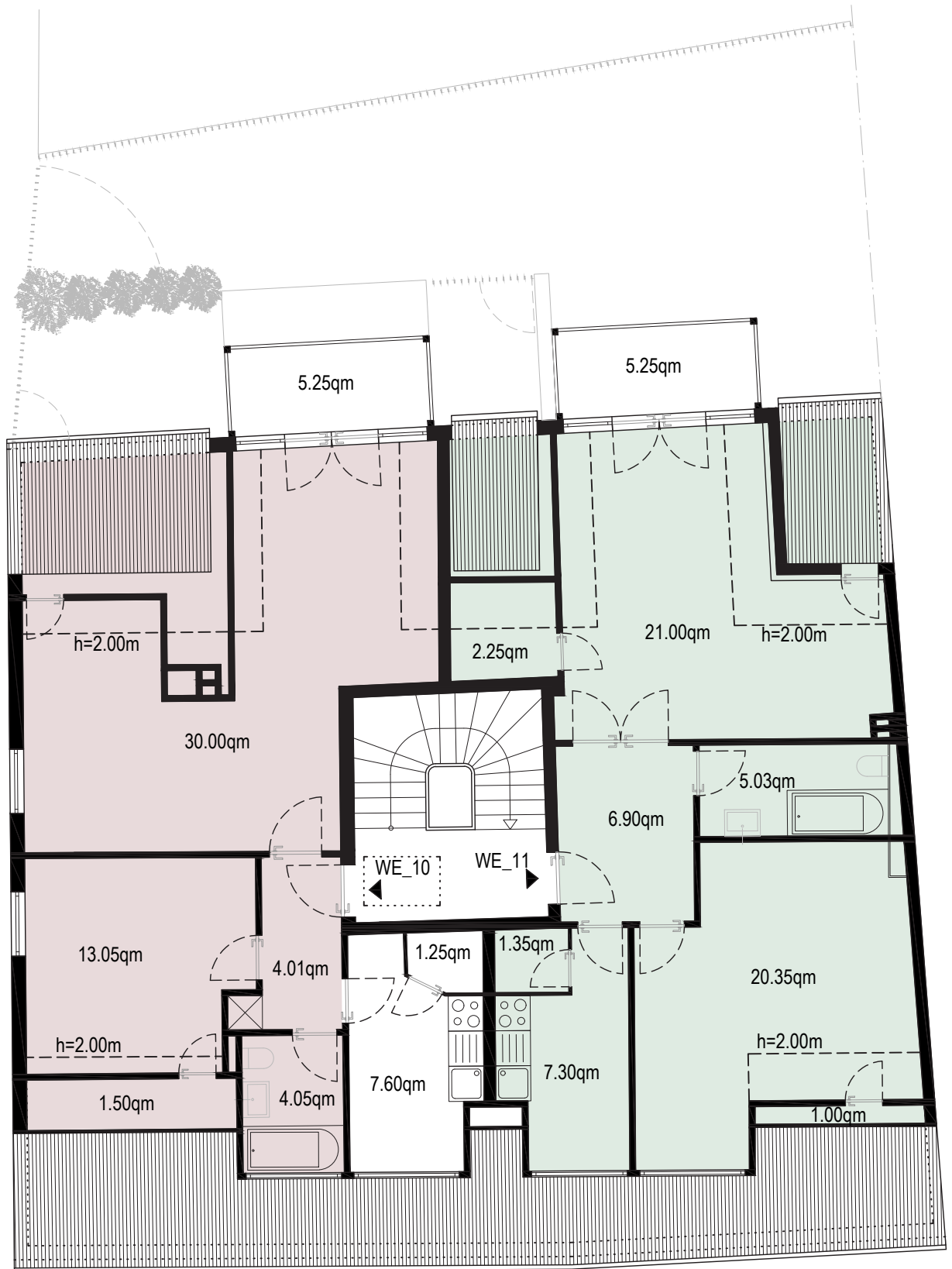
* Alle Maße sind vor Ort zu prüfen



* Alle Maße sind vor Ort zu prüfen



* Alle Maße sind vor Ort zu prüfen



* Alle Maße sind vor Ort zu prüfen