

# Exposé

## Wohnung in Stade

### Einziehen & Wohlfühlen: Moderne 4-Zimmer-Wohnung in Toplage!



Objekt-Nr. OM-413350

#### Wohnung

Verkauf: **239.000 €**

Ansprechpartner:  
Schilling / Eggers

Köhnshöhe 10a  
21680 Stade  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1972	Hausgeld mtl.	286 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	25,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier bleiben keine Wünsche offen.

Diese modern renovierte und bezugsfertige 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen großzügigen, durchdachten Grundriss, viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Sie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die komfortables Wohnen in zentraler Lage schätzen.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur Loggia, die zum Entspannen im Freien einlädt.

Die Wohnung bietet viel Privatsphäre: Schlafzimmer, Bad und Kinderzimmer sind separat vom Wohnbereich angeordnet.

Das Büro- bzw. Gästezimmer befindet sich im vorderen Teil der Wohnung und eignet sich ideal für Homeoffice oder Besuch.

Große Fensterflächen sorgen in allen Räumen für eine helle und freundliche Stimmung.

Die Wohnung wurde vollständig renoviert und präsentiert sich in einem modernen, zeitlosen Zustand – ein Einzug ist ohne weiteren Renovierungsaufwand möglich.

## Ausstattung

- modernes Bad mit Waschmaschinenanschluss
- separates Gäste-WC
- große Loggia
- praktische Abstell- und Kellerräume
- eigene Garage inklusive
- Glasfaseranschluss
- elektrische Jalousien
- provisionsfreier Verkauf

Das Wohngeld beträgt insgesamt 286€/Monat.

Hiervon sind 181€ umlagefähig, 61€ nicht umlagefähig und 44€ werden zur Instandhaltungsrücklage angespart.

### Fußboden:

Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung ist leerstehend, wird ohne Maklerprovision verkauft und könnte sofort bezogen werden.

Sollte die Immobilie Ihr Interesse geweckt haben, freue ich mich über Ihre Nachricht.

Eine Besichtigung ist kurzfristig möglich.

Freundliche Grüße

Schilling / Eggers

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gleichzeitig zentraler Lage von Stade-Campe. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie der Bahnhof und die Innenstadt sind bequem fußläufig erreichbar.

Durch den laufenden Ausbau der A26 wird die regionale Anbindung weiter verbessert, was die Lage zusätzlich attraktiv macht – sowohl für Eigennutzer als auch im Hinblick auf eine stabile Wertentwicklung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	131,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

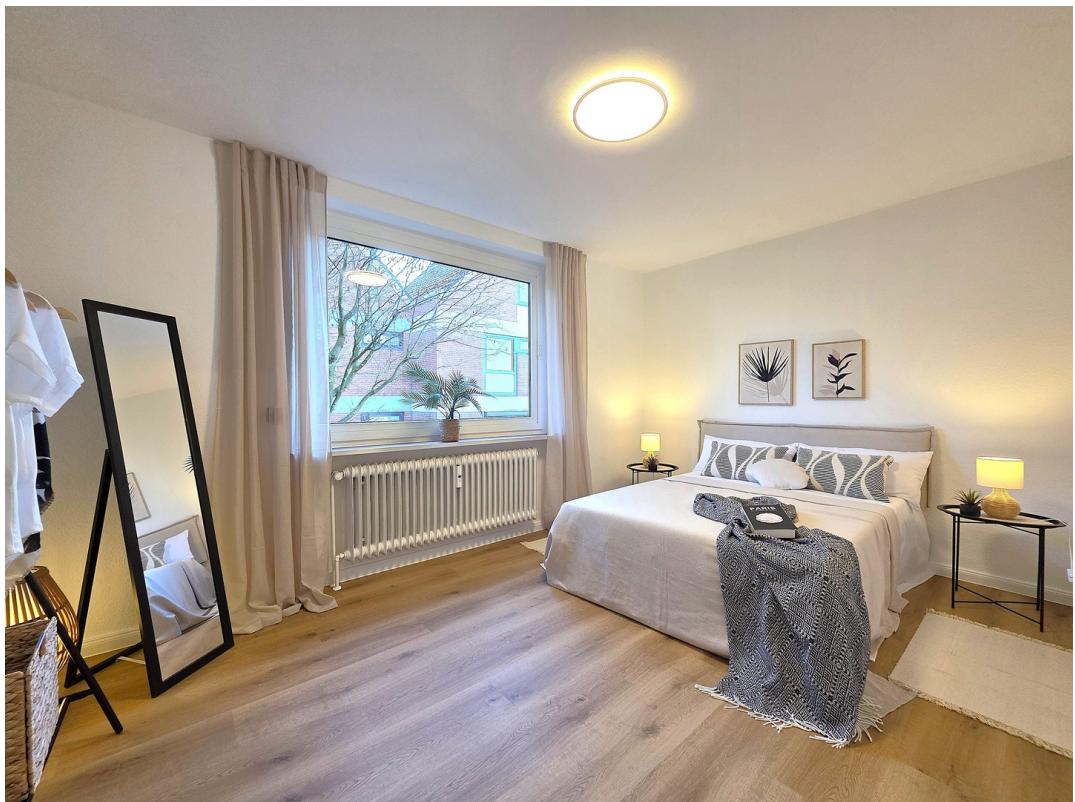


Küche Bild 1



Küche Bild 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Duschbad

# Exposé - Galerie

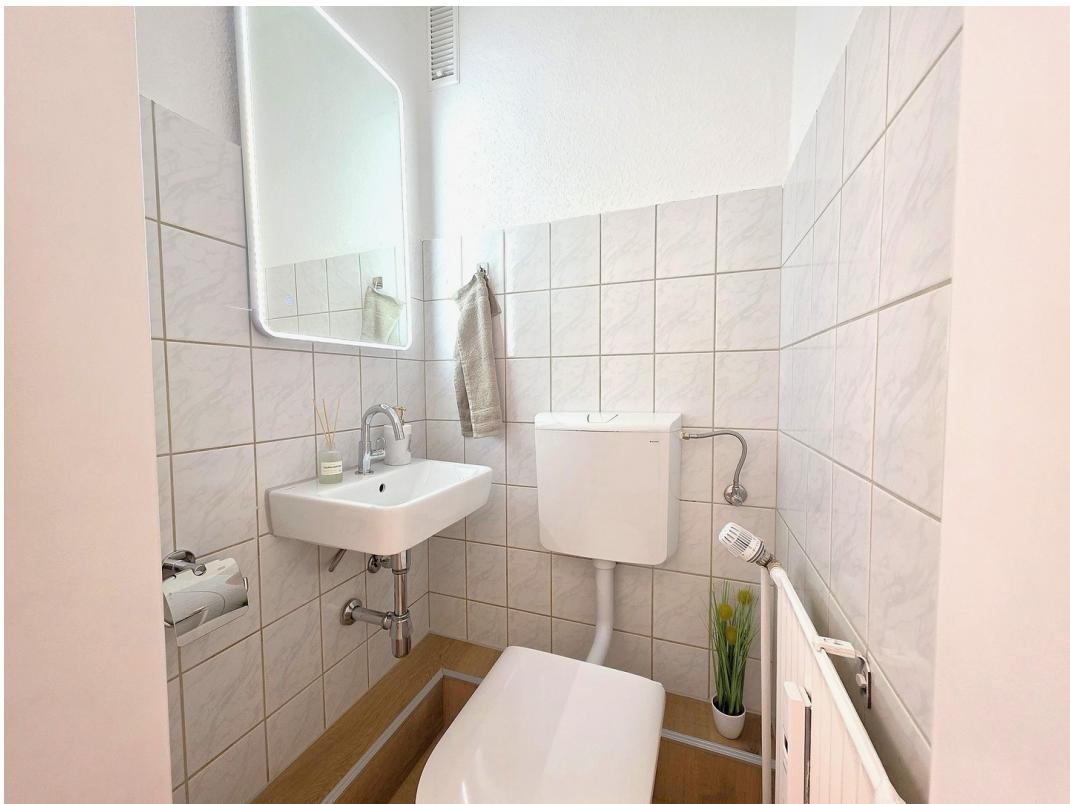


Kinder / Ankleide



Büro/ Gäste

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Haus - Details

# Exposé - Grundrisse



Exposeplan