

# Exposé

## Wohnung in Stade

### Renovierte 3-Zimmerwohnung in Stadtnähe - leerstehend und provisionsfrei!



Objekt-Nr. OM-420971

#### Wohnung

Verkauf: **224.900 €**

Ansprechpartner:  
Schilling / Eggers

Harburger Straße 46  
21682 Stade  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	386 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sowohl für Selbstnutzer, als auch für Kapitalanleger bietet sich hier eine tolle Gelegenheit diese helle und großzügige Wohnung in zentraler Lage als Erstbezug direkt nach der Renovierung zu erwerben.

Das Wohn- als auch das Schlafzimmer bieten ausreichend Platz und einen direkten Zugang zum überdachten Balkon. Ein zusätzliches Zimmer eignet sich hervorragend als Kinder-, Gästezimmer oder als Homeoffice.

Die hochwertige Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Neben dem Vollbad mit Badewanne und Duschmöglichkeit, steht ein zusätzliches WC für ihre Gäste zur Verfügung.

Die Waschmaschine kann im separaten Abstellraum untergebracht werden.

Bei Neuvermietungen, bewegen wir uns im Durchschnitt bei ca. 11-12€/m<sup>2</sup> für solch eine Wohnung und somit sollten realistisch ca. 950€ Kaltmiete erzielbar sein.

Dies entspräche einer Rendite von über 5% und bietet somit eine sinnvolle Investitionsmöglichkeit mit zusätzlichem Wertsteigerungspotential durch den guten Zustand und der guten Lage.

## Ausstattung

- Vinylboden in der gesamten Wohnung neu verlegt
- eigener Kellerraum mit bodenebenen Zugang fürs Fahrrad
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Glasfaseranschluss in der Wohnung
- kein Sanierungsstau am Haus

In Balkone, das Dach, die Fenster, Frischwasserleitungen, Elektrik etc. wurde bereits in den letzten Jahren investiert.

Das Wohngeld beträgt insgesamt 361€/Monat.

Hiervon sind 150€ umlagefähig, 36€ nicht umlagefähig.

Zur Instandhaltungsrücklage werden derzeit noch 175€ angespart.

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Einbauküche

## Sonstiges

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

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

Eine Besichtigung ist kurzfristig möglich.

Freundliche Grüße

## Lage

Der Stader Bahnhof sowie mehrere Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Auch die Stader Innenstadt erreichen sie fußläufig in ca. 10 Minuten oder in nur wenigen Minuten mit dem Fahrrad.

Eine gute Busanbindung ist ebenfalls gewährleistet.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Hausansicht



# Exposé - Galerie



Balkon B1



Küche B1



# Exposé - Galerie



Küche B2



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Flur



# Exposé - Galerie



Abstellraum

# Exposé - Grundrisse



Expo

Exposeplan