

Exposé

Wohnung in Stade

**Moderne und renovierte 3-Zimmer Wohnung im Zentrum
- provisionsfrei -**



Objekt-Nr. OM-424301

Wohnung

Verkauf: **234.999 €**

Ansprechpartner:
Steffen Auffarth

21680 Stade
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1974	Hausgeld mtl.	300 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	80,50 m ²	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Stellplätze	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Saniertes Renditeobjekt in Bestlage: 3-Zimmer-Investment direkt am Bahnhof Stade

Nachhaltiger Vermögensaufbau durch moderne Substanz – Sofort bezugsfertig & wertstabil.

Die Highlights für Ihr Portfolio

Objektart: Eigentumswohnung (Kapitalanlage)

Zustand: Kernmodernisiert 2025 (Kein Instandhaltungsstau!)

Lage: Harburger Straße 48, 21680 Stade – 5 Min. Fußweg zum Bahnhof und in die Altstadt (Top für Hamburg-Pendler)

Wohnfläche: ca. 80 m² | 3 Zimmer | 1. OG

Cashflow-Potential: Moderne Ausstattung erlaubt Miete, die den Kapaldienst nahezu decken wird (abhängig von Bonität und Finanzierungshöhe)

Besonderheiten: Balkon & Loggia, Stellplatz inklusive, separates WC, Kellerraum

Objektbeschreibung für Investoren

Diese Immobilie ist die ideale Ergänzung für Ihr Portfolio oder der perfekte Einstieg in den Immobilienmarkt. Während andere Altbauwohnungen hohe Instandhaltungsrücklagen oder Sanierungskosten fordern, wurde dieses Objekt 2025 umfassend modernisiert.

Ihre Vorteile als Vermieter:

Minimierte Instandhaltung: Elektrik, Böden, Wände und Sanitäranlagen sind neu. In den nächsten Jahren sind hier keine größeren Investitionen innerhalb der Wohnung zu erwarten.

Top-Vermietbarkeit: Durch die Nähe zum Bahnhof Stade (S-Bahn-Anschluss nach Hamburg) und die hochwertige Ausstattung spricht die Wohnung eine zahlungskräftige Zielgruppe (Pendler, Paare, kleine Familien) an.

Energieeffizienz: Mit neuen Fenstern und einer soliden Bausubstanz ist die Wohnung für künftige energetische Anforderungen gut gerüstet.

Ausstattung & Modernisierungsstand (2025)

Bad-Design: Neues, modernes Badezimmer + separates WC.

Technik: Elektrik auf neuestem Stand.

Interieur: Neue Bodenbeläge, frisch tapezierte/gestrichene Wände.

Extras: Ein fester PKW-Stellplatz und ein Kellerraum erhöhen den Mietwert zusätzlich.

Ausstattung

Objekt & Ausstattung (Modernisierung 2025)

Sparen Sie sich Sanierungsstress und hohe Instandhaltungsrücklagen. Diese Wohnung wurde 2025 auf einen modernen Standard gehoben:

Sanitär: Neues Hauptbad + separates WC (ein entscheidendes Kriterium für Mieter-Paare).

Elektrik: Vollständig modernisierte Unterverteilung.

Wohnkomfort: Zwei Außenbereiche (Balkon und Loggia) bieten hohe Lebensqualität.

Effizienz: Gepflegte Substanz und neue Fenster sorgen für kalkulierbare Nebenkosten.

Der Businessplan: Vermögensaufbau schwarz auf weiß

Hier sehen Sie, wie Ihr Mieter und das Finanzamt Ihr Vermögen aufbauen, während Sie lediglich die Nebenkosten decken.

Kaufpreis: 235.000 EUR

Eigenkapital-Einsatz: ca. 39.000 EUR (10% Anzahlung + ca. 7% Nebenkosten).

Darlehen (90%): 211.500 EUR

Monatliche Miete (Kalt): 900,00 EUR

Monatliche Annuität (Bank): 915,00 EUR

Ihr monatlicher Eigenaufwand (Cashflow): -15,00 EUR

Bilanz nach 10 Jahren Haltedauer:

Summe Ihrer monatlichen Zuzahlungen 1.800 EUR

Restschuld bei der Bank ca. 175.000 EUR (durch die Tilgung des Mieters)

Verkaufspreis nach 10 Jahren ca. 286.500 EUR (bei konservativen 2% Wertsteigerung p.a.)

Verkaufspreis 286.500 € - Restschuld 175.000 € = 111.500 € Auszahlung

Ihr Reingewinn nach Abzug aller Kosten: 111.500 € - 47.000 € Anfangskapital - 1.800 € Zuzahlungen = 62.700 EUR

Das Fazit: Sie haben über 10 Jahre hinweg insgesamt nur 1.800 EUR "aus der eigenen Tasche" investiert (plus das Startkapital), um am Ende einen steuerfreien Gewinn von 62.700 EUR zu realisieren. Das ist die Kraft des Leverage-Effekts bei vermieteten Immobilien. Nutzen Sie das Zeitfenster vor der A26-Eröffnung! Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für Anleger, die eine sichere Bank suchen. Möchten Sie das vollständige Exposé oder eine Besichtigung vereinbaren?

Lage

Lage mit Wertsteigerungs-Perspektive: Der A26-Faktor

Die Harburger Straße 48 liegt bereits heute strategisch perfekt. Doch das wahre Potential für Kapitalanleger entfaltet sich in naher Zukunft:

Bahn-Anschluss: In nur 5 Gehminuten erreichen Mieter den Bahnhof Stade. Die S-Bahn und Regionalzüge verbinden die Hansestadt Stade direkt mit dem Hamburger Stadtzentrum.

A26-Anbindung: Mit der fortschreitenden Fertigstellung der Autobahn A26 wird Stade noch enger an die Hamburger Metropolregion rücken. Diese verbesserte Erreichbarkeit wird die Nachfrage nach Wohnraum in Stade weiter befeuern und sorgt für ein überdurchschnittliches Wertsteigerungspotential der Immobilie. Wer heute kauft, sichert sich die Preise vor dem finalen "A26-Preissprung".

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

INVESTMENT-CHECK: STADE (A26-Turbo)

Vermögensaufbau durch Leverage-Effekt

1. DIE MONATLICHE BILANZ

Kaltmiete: + 900 €

Bankrate (Annuität): - 915 €

Echter monatlicher Aufwand: NUR 15 €

2. DER EXIT NACH 10 JAHREN (STEUERFREI)

Verkaufspreis (konservativ +2% p.a.): 286.500 €

Abzüglich Restschuld: - 175.000 €

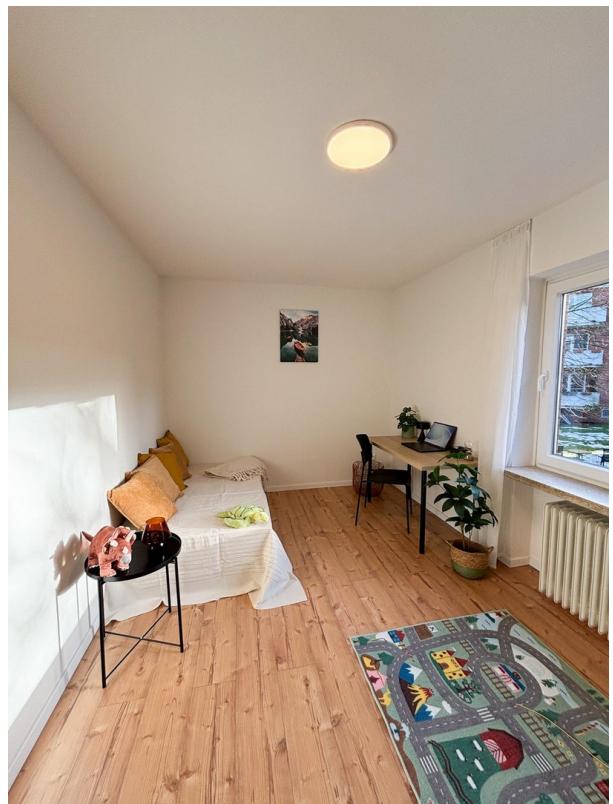
Auszahlung nach Tilgung: 111.500 €

IHR REINGEWINN:

ca. 62.700 € (Netto)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

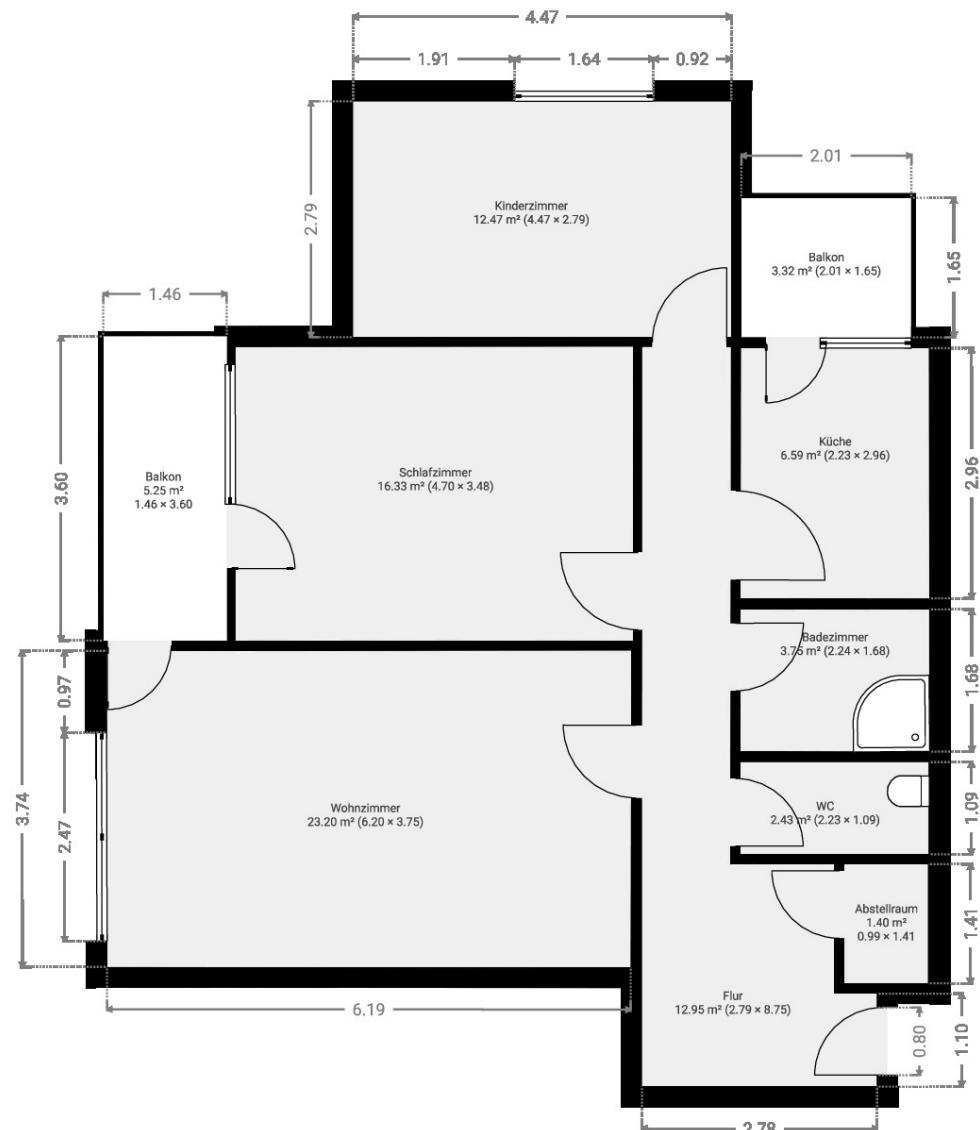
Harburger Straße 48

GESAMTFLÄCHE: 87.64 m² • WOHNFLÄCHE: 83.36 m² • ETAGEN: 1 • RÄUME: 8

m magicplan

▼ 1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 87.64 m² • WOHNFLÄCHE: 83.36 m² • RÄUME: 8



DESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWAHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDOCH GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

0 1 2 3m
1:66

Page 2/7