

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Stade

☆☆ **Erstbezug nach Sanierung: 3,5-Zi. DG-Wohnung mit Balkon und Privat-Garten in Stade-Haddorf** ☆☆



Objekt-Nr. **OM-445222**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.090 € + NK**

Ansprechpartner:  
Furqan Rajput

21683 Stade  
Niedersachsen  
Deutschland

|               |                      |                   |                     |
|---------------|----------------------|-------------------|---------------------|
| Baujahr       | 1966                 | Summe Nebenkosten | 310 €               |
| Etagen        | 1                    | Mietsicherheit    | 3.270 €             |
| Zimmer        | 3,50                 | Übernahme         | sofort              |
| Wohnfläche    | 90,00 m <sup>2</sup> | Zustand           | Erstbez. n. Sanier. |
| Nutzfläche    | 10,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer      | 3                   |
| Energieträger | Gas                  | Badezimmer        | 1                   |
| Nebenkosten   | 165 €                | Etage             | 1. OG               |
| Heizkosten    | 145 €                | Heizung           | Zentralheizung      |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ruhiges 3-Familienhaus – Erstbezug nach technischer Teilsanierung

Diese lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet nach ihrer umfassenden technischen und optischen Modernisierung (Fertigstellung Q1 2026) ein Höchstmaß an Wohnqualität. Auf einer Grundfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> (90 m<sup>2</sup> anrechenbare Wohnfläche) verteilen sich die hellen Räume in einer sehr gepflegten und ruhigen Atmosphäre.

Das absolute Highlight für Naturliebhaber: Zur Wohnung gehört ein eigenes Gartenabteil zur vollständigen Eigennutzung – Ihre private grüne Oase direkt am Haus.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf ein gepflegtes Umfeld, moderne Technik und die Ruhe eines kleinen 3-Parteien-Hauses legen.

## Ausstattung

Highlights der Wohnung:

- \* Wohnkomfort: 3,5 gut geschnittene Zimmer mit viel Tageslicht.
- \* Bodenbelag: Neu verlegter Vinylboden in der gesamten Wohnung, kombiniert mit einem spezialisierten Schallschutz-Unterbau für exzellente Akustik.
- \* Küche: Neue Küchenzeile inkl. Einbaubackofen, Cerankochfeld und Dunstabzugshaube. Bewusst wurde Platz für Ihren eigenen Geschirrspüler und einen (Side-by-Side) Kühlschrank gelassen, damit Sie Ihre eigenen Geräte integrieren können.
- \* ⚡ Technik & Sicherheit: Komplett neuer Sicherungskasten mit moderner FI-Absicherung; die elektrische Leitung wurde teilweise erneuert.
- \* Wasser: Modernisierte Frischwasserleitungen (2026) und eigene Wasserzähler im Keller für eine transparente Abrechnung.
- \* Stauraum: Eigener, geräumiger Kellerraum als zusätzliche Nutzfläche.
- \* Wärme: Frisch lackierte Heizkörper in allen Räumen.

### Fußboden:

Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Kostenübersicht:

- \* Kaltmiete: 1.090 €
- \* Nebenkosten: 310 € (165 BK + 145 HK)
- \* Warmmiete: 1.400 €
- \* Kautions: 3.270 € (3 x Kaltmiete)

### ⚠ Wichtige Hinweise:

- \* Nicht barrierefrei (Dachgeschoss)
- \* Haustiere nach Vereinbarung
- \* Erforderliche Unterlagen:

Mieterselbstauskunft, Vorvermieterbescheinigung & Schufa-Auskunft

Vermietung durch:

Dr. Furqan Rajput – Privatvermietung

Verfügbarkeit:

Bezugsfrei ab sofort. Besichtigungstermine nach Vereinbarung.

Interesse geweckt?

Bitte senden Sie eine kurze Selbstauskunft mit Angaben zu den einziehenden Personen, Beruf/Arbeitgeber und dem gewünschten Einzugstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Lage

Stade-Haddorf – Urbanes Wohnen im Grünen

Haddorf zählt zu den beliebtesten Stadtteilen von Stade und bietet eine perfekte Infrastruktur in ruhiger Lage:

- \* Einkaufen: Edeka, Lidl, Aldi & weitere Shoppingmöglichkeiten ca. 1,2 km (3 Min. Auto).
- \* Schule & Kita: Grundschule Haddorf (ca. 600 m) und Kita (ca. 750 m) bequem fußläufig erreichbar.
- \* Medizin: Hausarztpraxis und Apotheke in ca. 900 m Entfernung.
- \* ÖPNV: Bushaltestelle mit direkter Anbindung zum Bahnhof Stade nur 350 m entfernt.
- \* Anbindung: Bahnhof Stade (S3 Richtung Hamburg) ca. 3,8 km entfernt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 186,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | F                             |

## Exposé - Galerie



Kochzeile

# Exposé - Galerie



Offene Wohnküche



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer1



Schlafzimmer1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

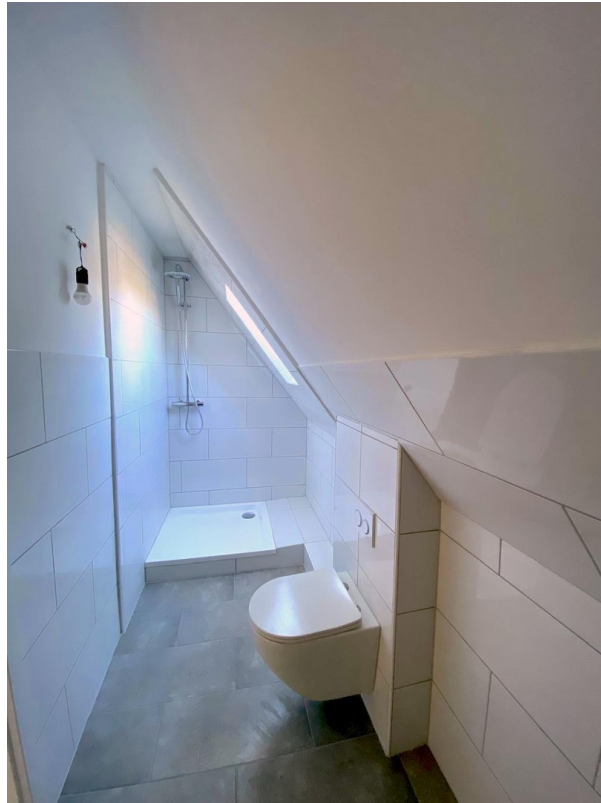


Schlafzimmer2



Schlafzimmer2

# Exposé - Galerie



Bad / WC



Bad / WC

# Exposé - Galerie



Flur



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Aussicht Hinten

# Exposé - Galerie



Aussicht Hinten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht