

Exposé

Erdgeschosswohnung in Stade

Wohnkomfort in beehrter Lage – moderne Wohnung im Erdgeschoss!



Objekt-Nr. **OM-468231**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
M. Schilling

Köhhöhe
21680 Stade
Niedersachsen
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|---------------|---------------------|
| Baujahr | 1972 | Hausgeld mtl. | 271 € |
| Etagen | 3 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Zimmer | 3,50 | Zustand | Erstbez. n. Sanier. |
| Wohnfläche | 87,00 m ² | Etage | Erdgeschoss |
| Nutzfläche | 5,00 m ² | Heizung | Zentralheizung |
| Energieträger | Öl | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Komfortables Wohnen mit durchdachtem Grundriss im Erdgeschoss.

Diese modern renovierte und bezugsfertige 3,5-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen großzügigen, gut durchdachten Grundriss und ein angenehmes Wohnambiente. Sie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die komfortables Wohnen mit wenigen Stufen und guter Erreichbarkeit schätzen.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Loggia, die zusätzlichen Raum zum Entspannen im Freien bietet.

Besonders hervorzuheben ist die praktische Raumaufteilung mit angenehmer Privatsphäre: Schlafzimmer, Kinderzimmer und Badezimmer sind vom Wohnbereich separiert angeordnet. Ein weiteres Zimmer im vorderen Bereich der Wohnung eignet sich ideal als Büro, Gäste- oder Hobbyzimmer.

Die Wohnung wurde umfassend renoviert und präsentiert sich in einem modernen, gepflegten Zustand. Einem unkomplizierten Einzug ohne weiteren Renovierungsaufwand steht somit nichts im Wege.

Ausstattung

- vollsanierteres Bad mit Waschmaschinenanschluss
- separates Gäste-WC
- große Loggia
- praktische Abstell- und Kellerräume
- Glasfaseranschluss
- neue Fensterfront 2026
- provisionsfreier Verkauf

Das Wohngeld beträgt insgesamt 271€/Monat.

Hiervon sind 139€ umlagefähig, 61€ nicht umlagefähig und 70€ werden zur Instandhaltungsrücklage angespart.

Um die Immobilie langfristig auf einem modernen und energieeffizienten Standard zu halten, wurden bereits Maßnahmen zur energetischen Optimierung beschlossen. Hierzu zählen die Fassadendämmung, die Dämmung der obersten Geschossdecke sowie der Kellerdecke.

Die Kosten für diese Maßnahmen liegen bereits vor und sollen vollständig aus der vorhandenen Instandhaltungsrücklage finanziert werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung steht aktuell leer, wird provisionsfrei verkauft und kann kurzfristig bezogen werden.

Interesse geweckt?

Schicken Sie mir gerne Ihre Kontaktdaten inklusive Telefonnummer.

Anschließend sende ich Ihnen eine Auswahl möglicher Besichtigungstermine, aus denen Sie bequem den für Sie passenden Termin wählen können.

Freundliche Grüße

Malte Schilling

Lage

Die Wohnung liegt in attraktiver, ruhiger Wohnlage im beliebten Stader Stadtteil Campe und verbindet angenehmes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sowie der Bahnhof und die Stader Innenstadt sind bequem auch fußläufig erreichbar.

Ein zusätzlicher Standortvorteil ist die künftig noch bessere Verkehrsanbindung durch den fortschreitenden Ausbau der A26.

Dies steigert die Attraktivität der Lage nachhaltig – sowohl für Eigennutzer als auch im Hinblick auf eine langfristig 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 ² a) |
| Energieeffizienzklasse | E |

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche Bild 1

Exposé - Galerie



Küche Bild 2



Kinder / Ankleide

Exposé - Galerie



Büro / Gästezimmer



WC

Exposé - Galerie



Loggia



Haus

Exposé - Grundrisse

