

Stade – Stade

# Ein kleiner Stadtzauber!

Objektnummer: 24240019



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 118 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24240019 - 21682 Stade – Stade

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24240019 - 21682 Stade – Stade

## Auf einen Blick

Objektnummer	24240019	Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 82 m <sup>2</sup>	Haustyp	Stadthaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Kamin, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1650		

Objektnummer: 24240019 - 21682 Stade – Stade

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	286.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.05.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24240019 - 21682 Stade – Stade

## Die Immobilie





Objektnummer: 24240019 - 21682 Stade – Stade

## Die Immobilie





Objektnummer: 24240019 - 21682 Stade – Stade

## Die Immobilie





Objektnummer: 24240019 - 21682 Stade – Stade

## Die Immobilie





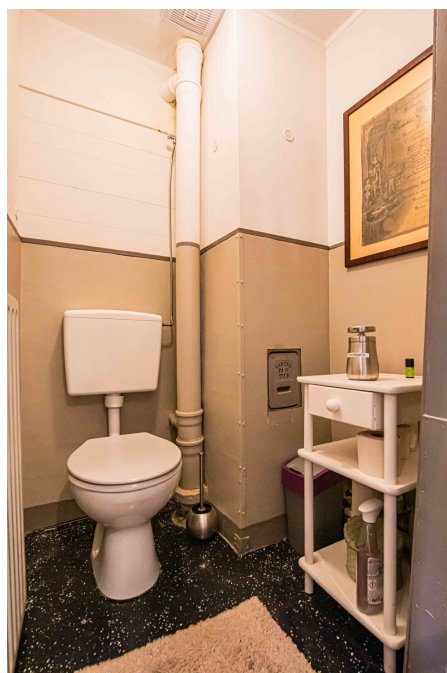
Objektnummer: 24240019 - 21682 Stade – Stade

## Die Immobilie



Objektnummer: 24240019 - 21682 Stade – Stade

## Die Immobilie





Objektnummer: 24240019 - 21682 Stade – Stade

## Die Immobilie





Objektnummer: 24240019 - 21682 Stade – Stade

## Die Immobilie



Objektnummer: 24240019 - 21682 Stade – Stade

## Die Immobilie





Objektnummer: 24240019 - 21682 Stade – Stade

## Die Immobilie



Objektnummer: 24240019 - 21682 Stade – Stade

## Die Immobilie



Objektnummer: 24240019 - 21682 Stade – Stade

## Ein erster Eindruck

Ein kleines, verwunschenes Grundstück, schiefe Wände, schräge Böden und Decken sowie ein Charme, der seinesgleichen sucht - die perfekte Zusammenfassung für dieses Innenstadt-Paradies! Direkt in der Innenstadt gelegen, präsentiert sich hier ein kleines Stadthaus aus dem Jahre 1650. Das äußere Erscheinungsbild trägt, denn sowohl die Innenraum- als auch die Grundstücksgestaltung überzeugen mit einem außergewöhnlichen Charme. Ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf insgesamt drei Etagen. Das Erdgeschoss gliedert sich in Flur, Hauswirtschaftsraum, Toilette, Abstellraum sowie einer Werkstatt mit angeschlossenem Anbau, dem idealen Ort für alle Bastler, Handwerker und Künstler. Im Obergeschoss befinden sich die Küche und ein Schlafzimmer mit angeschlossenem Duschbad en Suite. Das Arbeits- bzw. Gästezimmer und das Wohnzimmer im Dachgeschoss runden das Ganze perfekt ab und schaffen mit den Dachschrägen und einem kleinen Kaminofen das gewisse Quentchen Gemütlichkeit. Neben Abstellraum, Werkstatt und Anbau sorgen noch der Dachboden und ein Schuppen im Innenhof für weitere Abstellmöglichkeiten. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns und lassen auch Sie sich vom Charme dieser Immobilie verzaubern!

Objektnummer: 24240019 - 21682 Stade – Stade

## Ausstattung und Details

### Highlights:

- Direkte Innenstadtlage
- Historisches Innenstadthaus
- Kleines, verwünschtes Grundstück
- Charmante Grundstücks- und Innenraumgestaltung
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Gasheizung von 2000
- Einen Großteil der Fenster 2014 / 2015 erneuert
- Werkstatt mit Abstellraum

Objektnummer: 24240019 - 21682 Stade – Stade

## Alles zum Standort

Am Rande des Alten Landes gelegen und mit ca 48.000 Einwohnern zählt die Hansestadt Stade, die auch Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises ist, zur Metropolregion Hamburg. Die geografische Lage der Stadt, eine gut ausgebaute Infrastruktur sowie viele historische und kulturelle Sehenswürdigkeiten machen Stade zu einem begehrten Anlaufpunkt für Menschen und Unternehmen. Die Immobilie befindet sich direkt in der Stader Innenstadt . Ärzte, Banken, verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Durch das gut ausgebaute Verkehrsnetz ist man innerhalb einer Stunde in Bremen, Bremerhaven, Cuxhaven und Hamburg.



Objektnummer: 24240019 - 21682 Stade – Stade

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 286.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1650. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24240019 - 21682 Stade – Stade

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Dallmann & Sandy Dallmann

---

Kehdinger Straße 13 Stade  
E-Mail: [stade@von-poll.com](mailto:stade@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)