



impro Immobilienverwertung GmbH,  
NL Hamburg  
Herr Felix Hinners  
Pappelallee 28  
22089 Hamburg

Telefon +49 40 3003151918  
Telefax +49 40 3003151916  
E-Mail hinners@impro.de  
Website www.impro.de



Leerstehende Maisonette-Wohnung in einem neu errichteten Mehrfamilienhaus

ID 0313/24

€ 787.500,00 EUR (VB)

% zzgl. 7,14% Gesamtprovision, mind. jedoch 2.000,00 EUR Gesamtbearbeitungsgebühr inkl. MwSt.

📍 21680 Stade

🌐 Deutschland

Grundstücksfläche	919,00 m <sup>2</sup>	Baujahr	2023	Wohnfläche	174,79 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	1	Etage	Dachgeschoss	Balkon	Ja
We-Nr.	8	Stellplätze	1	Energieausweis	nicht vorhanden
Zimmeranzahl	4	Carports	1	Erschließung	voll erschlossen

## Objektbeschreibung

### Makrolage:

- Die Hansestadt Stade hat ca. 48.000 Einwohner und befindet sich in Niedersachsen.
- ca. 45 km westlich von Hamburg und ca. 60 km südöstlich von Cuxhaven gelegen
- Über die Bundesstraße 73 ist sie gut angebunden und gehört zur Metropolregion Hamburgs.

### Mikrolage:

- Die Immobilie ist zentral in Stade, in einem Wohngebiet gelegen.
- Umgebungsbebauung: Ein- und Mehrfamilienhäuser
- Die Wohnung stellt einen 278/1.000 Miteigentumsanteil an einem Mehrfamilienhaus dar.

### Generelle Eigenschaften des Mehrfamilienhauses:

- Mehrfamilienhaus (KFW 40 Bau) mit Keller, zwei vollen Stockwerken, Dachgeschoss und Dachboden
- insgesamt 8 Wohnungen und 10 Stellplätze
- UG: Luftwärmepumpe, weiße Wanne, Elektrik, 9 Räume, Heizung, Allgemeinraum
- EG: Wohnung 1, 2 und 3
- 1. OG: Wohnung 4, 5 und 6
- DG und Dachboden: Wohnungen 7 und 8
- Personenaufzug
- Mauerdicke und Schichten: Verblendmauerwerk 11,5 cm, Luftschicht 2 cm, Wärmedämmung aus Mineralwolle 16 cm
- Fußbodenheizung vom EG bis DG
- Bädern bis 2 Meter Höhe gefliest
- Luft-Wasser-Wärmepumpenheizung mit Warmwasserspeicher von 500 Litern und Pufferspeicher
- PV-Anlage auf dem Dach

- Restbauleistungen: Außenanlagen unfertig, es fehlt z. B. ein Carport und die Außenbeleuchtung.

### **Sondereigentum:**

- Die Wohnung Nr. 8 befindet sich im Dachgeschoss sowie im Dachboden des Gebäudes.
- Zum Sondereigentum gehören zwei Kellerräume, ein Stellplatz und ein Carportplatz.
- Die Wohnung ist auf zwei Ebenen aufgeteilt, wobei diese auch zwei Wohnbereiche darstellen sollen.
- untere Ebene: Flur, HWR, Vollbad, Gäste-WC, 2 Zimmer, Wohn- und Esszimmer, Balkon
- obere Ebene: ein langer Raum, welcher unterteilt werden kann / müsste, Badezimmeranschlüsse sind vorhanden
- Balkon mit Faltfenster, Smarthome-Steuerungszentrale bereits verbaut
- Die Wohnung befindet sich in einem Rohbauzustand. Folgende Restbauleistungen sind vorhanden: Einbau Badezimmer unten, Treppe nach oben, Fußböden, Beleuchtung, Reparatur Balkontür, Fertigstellung Übergang Wohnung zum Balkon, Türen, Elektrik, Raumaufteilung oben.

### **Hinweise:**

- Restbauleistungen im Gemeinschafts- sowie Sondereigentum sind noch auszuführen.
- Energieausweis: nicht vorhanden. Besichtigungen dürfen daher nur unter Vorbehalt erfolgen.

### **Sonstiges**

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen unseres Auftraggebers ohne Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle unsere Angebote sind nur für Sie, den Interessenten, bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zu dem nachgewiesenen Objekt zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Bei Angeboten aus Insolvenzen oder Bankenverwertungen bedürfen diese der Zustimmung des Insolvenzverwalters oder des Grundpfandgläubigers bzw. eines Zuschlages vom Amtsgericht im Wege einer Zwangsversteigerung.

Hinweis Datenschutz: Zur ordnungsgemäßen Erbringung unserer Dienstleistung, ist eine elektronische Speicherung Ihrer persönlichen Daten vorgesehen. Ausführliche Informationen finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, welche wir Ihnen auf Wunsch zusenden, sowie jederzeit über unserer Internetseite zur Verfügung stellen.

