

Harsefeld

Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit ausgebautem Dachgeschoss und Balkon

Objektnummer: 26240011



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65,1 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26240011 - 21698 Harsefeld

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26240011 - 21698 Harsefeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26240011
Wohnfläche	ca. 65,1 m ²
Etage	3
Zimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 65 m ²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26240011 - 21698 Harsefeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	107.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.02.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26240011 - 21698 Harsefeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26240011 - 21698 Harsefeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26240011 - 21698 Harsefeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26240011 - 21698 Harsefeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26240011 - 21698 Harsefeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26240011 - 21698 Harsefeld

Die Immobilie



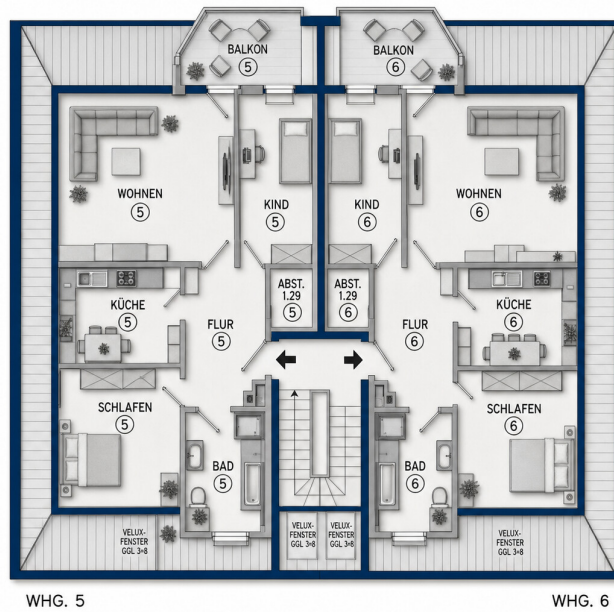
Objektnummer: 26240011 - 21698 Harsefeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26240011 - 21698 Harsefeld

Grundrisse



WHG. 5

WHG. 6

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26240011 - 21698 Harsefeld

Ein erster Eindruck

Diese vermietete 3-Zimmer-Wohnung in einem 6-Parteien-Haus stammt aus dem Jahr 1999, die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung aus 2025. Von außen prägen ein rotes Ziegeldach und die Klinkerfassade den gepflegten Auftritt des Hauses.

Um die Privatsphäre der Mieter zu wahren, wurden die Möbel per KI aus den Räumen entfernt

Der Wohnbereich liegt als Mittelpunkt der Wohnung unter dem Dach und öffnet sich zum Balkon. Hier entsteht jener selbstverständliche Wechsel zwischen innen und außen, der den Alltag leiser macht: ein Kaffee am Morgen, ein kurzer Schritt an die frische Luft, abends noch ein Moment im Freien. Die Einbauküche ist bereits vorhanden und schließt sich praktisch an den Wohnalltag an. Zwei weitere Zimmer ergänzen den Wohnraum, gut proportioniert für Schlafen, Arbeiten oder ein separates Gästezimmer. Das Duschbad ist kompakt und auf das Wesentliche konzentriert; ein Abstellbereich nimmt auf, was nicht täglich im Blick stehen soll.

Besonders charmant ist der wohnlich ausgebaute Spitzboden. Er schenkt der Wohnung eine zusätzliche Ebene, die unter dem Dach ihre eigene Atmosphäre entwickelt. Ein stiller Rückzugsort mit besonderem Reiz, ideal für Bücher, Hobbys oder einen Arbeitsplatz abseits des Wohnbereichs.

Auch die alltäglichen Details sind stimmig gelöst. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, der Vorräte, Saisonales und Sportausrüstung aus dem Wohnbereich heraushält. Der Carportstellplatz ergänzt das Ensemble komfortabel und schützt das Fahrzeug bei jedem Wetter. Die Wohnung ist aktuell vermietet und wird als Kapitalanlage verkauft. Die jährliche Ist-Miete beträgt 6.425,28 EUR. Das aktuelle Wohngeld beträgt 302,00€, wovon 222,67€ auf den Mieter umlagefähig sind. Damit verbindet sich ein gepflegtes Wohnambiente mit einer klar nachvollziehbaren Ertragsperspektive für Anleger, die auf vermieteten Wohnraum mit solider Substanz und guter Alltagstauglichkeit setzen.

Objektnummer: 26240011 - 21698 Harsefeld

Ausstattung und Details

- Kellerraum
- Carportstellplatz
- Balkon
- Wohnlich ausgebauter Spitzboden
- Einbauküche
- Duschbad
- Außenjalousien
- Abstellraum
- Gem. Fahrradkeller

Objektnummer: 26240011 - 21698 Harsefeld

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Harsefeld, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Stade. Die Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte und die naturnahe Umgebung aus.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar, was die Normannenstraße besonders attraktiv für Familien macht.

Die idyllische Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Zahlreiche Rad- und Wanderwege laden dazu ein, die Natur zu erkunden und entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Der nahegelegene Harsefelder Wald ist ideal für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Die Bundesstraße B73 ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Stade und Hamburg. Zudem sorgt der öffentliche Nahverkehr für eine gute Anbindung an das Umland.

Objektnummer: 26240011 - 21698 Harsefeld

Weitere Informationen

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26240011 - 21698 Harsefeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Dallmann

Kehdinger Straße 13, 21682 Stade

Tel.: +49 4141 - 93 89 21 0

E-Mail: stade@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com