

Himmelpforten – Himmelpforten

# Reserviert! Vier Doppelhaushälften auf einen Streich

Objektnummer: 24240017-1



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

**KAUFPREIS: 700.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 365 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 1.255 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24240017-1 - 21709 Himmelpforten – Himmelpforten

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

Objektnummer: 24240017-1 - 21709 Himmelforten – Himmelforten

## Auf einen Blick

Objektnummer	24240017-1	Kaufpreis	700.000 EUR
Wohnfläche	ca. 365 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	16	Bauweise	Massiv
Baujahr	1993	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Stellplatz	5 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24240017-1 - 21709 Himmelpforten – Himmelpforten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	108.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.06.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24240017-1 - 21709 Himmelpforten – Himmelpforten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24240017-1 - 21709 Himmelpforten – Himmelpforten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24240017-1 - 21709 Himmelpforten – Himmelpforten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24240017-1 - 21709 Himmelpforten – Himmelpforten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24240017-1 - 21709 Himmelpforten – Himmelpforten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24240017-1 - 21709 Himmelpforten – Himmelpforten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24240017-1 - 21709 Himmelpforten – Himmelpforten

## Ein erster Eindruck

Diese vier gepflegten Doppelhaushälften aus dem Jahr 1993 bieten insgesamt eine Wohnfläche von ca. 365 m<sup>2</sup> (ca. 92m<sup>2</sup> je Hälfte) auf einem Grundstück von ca. 1.255 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 16 Zimmern und vier Terrassen eignet sich die Immobilie ideal als Kapitalanlage. Die Doppelhaushälften verfügen je über eine Gas-Zentralheizung und fünf PKW-Stellplätze. Jede Einheit hat ebenfalls ein Gartenhaus/Schuppen, der für ausreichend Stauraum sorgt. Besonders attraktiv ist die Tatsache, dass derzeit drei der vier Doppelhaushälften zu 650,00€ netto-kalt vermietet sind, während eine Hälfte frei zur Verfügung steht. Die Ist-Jahresnettokaltmiete beträgt 23.400€, was eine solide Rendite verspricht. Die vierte Doppelhaushälfte war bis zum 01.06.24 ebenfalls zu 650,00€ netto-kalt vermietet und eine Neuvermietung ist problemlos möglich. Somit liegt die Soll-Jahresnettokaltmiete bei mindestens 31.200€, je nach Miethöhe der derzeit freien Hälfte. Der Vollkeller Haus A bietet zusätzlichen Platz für Lagerung oder als Hobbyraum. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage, umgeben von Natur und dennoch gut angebunden an die öffentlichen Verkehrsmittel. Dank der guten Infrastruktur sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte in der Nähe zu finden. Insgesamt bietet diese Immobilie mit ihren großzügigen Räumlichkeiten, vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und attraktiven Mieteinnahmen eine interessante Investitionsmöglichkeit. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses gepflegten Hauses.

Objektnummer: 24240017-1 - 21709 Himmelpforten – Himmelpforten

## Ausstattung und Details

- Vollkeller Haus A
- Vier Gas-Zentralheizungen
- Vier Terrassen
- Fünf PKW-Stellplätze
- Vier Gartenhäuser/Schuppen
- Drei vermietete DHH, eine freie Hälfte
- Ist-Jahresnettokaltmiete 23.400€
- Soll-Jahresnettokaltmiete mindestens 31.200€

Objektnummer: 24240017-1 - 21709 Himmelpforten – Himmelpforten

## Alles zum Standort

Himmelpforten ist eine niedersächsische Gemeinde in der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten im Landkreis Stade und zählt ca. 5.200 Einwohner. Diese gepflegte Anlage befindet sich inmitten eines beliebten Wohngebietes in Himmelpforten. Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen befinden sich direkt in Himmelpforten. Durch die Bundesstraße 73 und die direkte HVV-Bahnanbindung ist man innerhalb einer Stunde sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn in Hamburg und Cuxhaven. Die Hansestadt Stade ist der nächstgrößere Ort und nur ca. 10 Autominuten entfernt.

Objektnummer: 24240017-1 - 21709 Himmelpforten – Himmelpforten

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.6.2032. Endenergieverbrauch beträgt 108.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24240017-1 - 21709 Himmelpforten – Himmelpforten

## 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)