

Stade – Stade

# Charmantes Stadthaus an der Schwinge

Property ID: 24240033



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

**PURCHASE PRICE: 259.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 156,44 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 136 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24240033 - 21682 Stade – Stade

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24240033 - 21682 Stade – Stade

## At a glance

Property ID	24240033	Purchase Price	259.000 EUR
Living Space	ca. 156,44 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	6	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Bathrooms	3		
Year of construction	1892		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24240033 - 21682 Stade – Stade

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	285.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.11.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1892

Property ID: 24240033 - 21682 Stade – Stade

## The property



Property ID: 24240033 - 21682 Stade – Stade

## The property



Property ID: 24240033 - 21682 Stade – Stade

## The property



Property ID: 24240033 - 21682 Stade – Stade

## The property





Property ID: 24240033 - 21682 Stade – Stade

## The property



Property ID: 24240033 - 21682 Stade – Stade

## The property



VON POLL  
FINANCE

### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Property ID: 24240033 - 21682 Stade – Stade

## The property



Property ID: 24240033 - 21682 Stade – Stade

## The property



Property ID: 24240033 - 21682 Stade – Stade

## The property



Property ID: 24240033 - 21682 Stade – Stade

## The property



Sie möchten wissen was  
Ihre Immobilie aktuell wert ist?  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

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

Property ID: 24240033 - 21682 Stade – Stade

## A first impression

Dieses charmante Stadthaus aus dem Jahr 1892 bietet eine einzigartige Kombination aus historischem Flair und Wohnkomfort. Mit einer Wohnfläche von ca. 156 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 136 m<sup>2</sup> eignet sich das Haus ideal für Familien oder Paare, die in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt wohnen möchten. Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, die sich über drei Etagen verteilen. Diese großzügige Raumaufteilung bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Wohnbedürfnisse. Bei der Modernisierung des Dachgeschosses im Jahr 1932 wurden zusätzliche Wohnräume geschaffen, die sich als Schlaf- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Besondere Highlights des Hauses sind die direkte Wasserlage an der Schwinge und die Nähe zur Innenstadt, die eine hervorragende Lebensqualität garantieren. Hier können Sie die Vorzüge des urbanen Lebens in Verbindung mit einem malerischen Ausblick genießen. Der gemütliche, offen gestaltete Wohnbereich im Obergeschoss lädt zur Entspannung am Kamin ein. Die vorhandene Einbauküche ermöglicht es, kulinarische Kreationen in einem ansprechenden Ambiente zu zaubern. Drei Badezimmer, davon zwei en Suite, bieten höchsten Komfort und Privatsphäre für die Bewohner. Zusätzlich stehen zwei Gäste-WCs für Besucher zur Verfügung. Eine Gas-Zentralheizung, installiert im Jahr 1992, versorgt das gesamte Gebäude mit Wärme. Die Immobilie verfügt über eine Garage, die 1979 eingebaut wurde, sowie über ein wohnlich ausgebautes Gerätehaus. Ein Teil-Kriechkeller bietet zusätzlichen Stauraum. Die teilweise zu sehende Balkenlage verleiht dem Stadthaus seinen historischen Charakter. Ein besonderes Merkmal dieses Hauses ist die ansprechend gestaltete Terrasse, die zum Verweilen und Entspannen im Freien einlädt. Von hier aus lässt sich das naturnahe Leben am Wasser in vollen Zügen genießen. Interessierte Käufer sind eingeladen, die vielseitigen Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet, bei einer Besichtigung persönlich zu entdecken. Nutzen Sie die Chance, ein Teil der lebendigen und doch erholsamen Stadtlandschaft zu werden und vereinbaren Sie noch heute einen Termin.

Property ID: 24240033 - 21682 Stade – Stade

## Details of amenities

- Direkte Wasserlage an der Schwinge
- Innenstadtlage / Stadthaus
- Zentralheizung
- Garage
- Einbauküche
- Offener Kamin
- Teil-Kriechkeller
- Gemütliche Terrasse
- Wohnlich ausgebautes Gerätehaus
- Zwei Gäste-WC's
- Zwei Badezimmer en Suite
- Badezimmer im Erdgeschoss
- Fachwerk / Balkenlage
- Bodenraum / Ausbaureserve



Property ID: 24240033 - 21682 Stade – Stade

## All about the location

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.

Property ID: 24240033 - 21682 Stade – Stade

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 285.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1892. 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.

Property ID: 24240033 - 21682 Stade – Stade

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)