Zweifamilienhaus mit toller Gartenwohnung im Top Zustand mit Stellplätzen

21435 Stelle, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 2023-NI-463

Wohnfläche ca.: **145 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **345.000 EUR**

Zweifamilienhaus mit toller Gartenwohnung im Top Zustand mit Stellplätzen

Objekt ID	2023-NI-463
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	21435 Stelle
Wohneinheiten	2
Wohnfläche ca.	145 m²
Vermietbare Fläche ca.	142 m²
Grundstück ca.	600 m²
Zimmer	5
Balkone	1
Terrassen	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1966
Zustand	gepflegt
Verfügbar ab	Sofort
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Terrasse
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	345.000 EUR

Neubauer Immobilien GmbH
Frau Maria Sophie Sandtmann
M.Sandtmann@neubauerimmobilien.de
Tel. 04171-7889764

Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen hier ein Zweifamilienhaus zentral in 21435 Stelle gelegen zum Kauf an. Das Haus wurde im Jahr 1966 erbaut und 2012 aufwändig saniert. Es verfügt über ca. 145qm Wohnfläche. Hinzu kommen ein Vollkeller sowie 3 PKW Stellplätze. Das Haus ist auf einem 600qm großen Eigenland-Grundstück gelegen.

Aktuell ist die Wohnung im Erdgeschoss als auch das Lager/Garage ungekündigt vermietet. Die Wohnung im Obergeschoss ist ebenfalls vermietet, aber per 31.3.2024 gekündigt. Um eine Neuvermietung wird sich parallel gekümmert.

- Souterrain: Lager/Garage
- Erdgeschoss (77qm): 3-Zimmer Wohnung mit Terrasse und Garten
- 1. OG (64qm): 2-Zimmer Wohnung mit Balkon

Die Wohnung im Erdgeschoss ist aktuell für eine relativ geringe Miete vermietet. Diese lässt sich im Rahmen der gesetzlichen Regelungen kurzfristig um 20% steigern.

Alle Wohnungen befinden sich im top Zustand. Alle Mietverhältnisse waren und sind störungsfrei.

Das Haus wurde laufend instandgehalten. Es besteht kein Instandhaltungsrückstand.

Ausstattung

- 2 Wohneinheiten
- 1 Lager/Garage
- Einbauküchen
- Terrasse mit Erdgeschoss-Wohnung
- Balkon mit Wohnung 1. Obergeschoss
- Gas-Heizung aus 2012
- 3 PKW-Stellplätze
- Fahrradschuppen

Das Haus wurde in 2012 umfangreich saniert (damalige Kosten >€160.000,00). Alle Nachweise vorhanden.

Bitte beachten Sie, dass wir die Details zum Mehrfamilienhaus aus Vertraulichkeitsgründen nur in Stufen bereitstellen werden.

Sonstiges

Die Käufer-Provision beträgt 3,57% vom Kaufpreis inklusiv MwSt. Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Neubauer Immobilien GmbH
Frau Maria Sophie Sandtmann
M.Sandtmann@neubauerimmobilien.de
Tel. 04171-7889764

Nähere Informationen erhalten Sie auf Anfrage, unter Angabe Ihres Namens, Ihrer Adresse, E-Mail-Adresse und Telefonnummer. Bei nicht vollständigen Angaben, können wir keine Unterlagen herausgeben.

Besichtigung nach Absprache mit unserem Büro.

Sämtliche Angaben stammen vom Eigentümer. Wir haben diese nicht geprüft. Wir haften deshalb höchstens für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	06.04.2025
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2012
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	175,10 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	F

Lage

Diese gute Kapitalanlage befindet sich in zentraler Lage von 21435 Stelle. Der Steller Bahnhof liegt direkt gegenüber dem Haus. Von hier aus kommt man bequem nach Lüneburg und Hamburg. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Kindergarten sind bequem fußläufig zu erreichen.

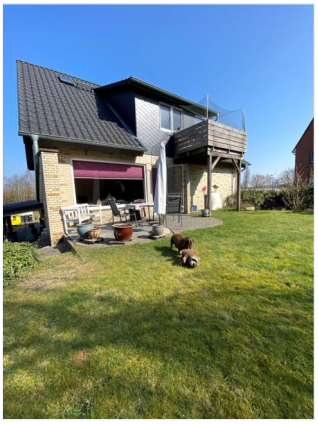
Auch die Autobahnen A39, A7 und A1 sind nicht weit entfernt. Mit dem PKW ist man schnell in Lüneburg bzw. Hamburg.

Eine schnelle Vermietbarkeit ist aufgrund der Wohnungsgrößen sowie der super zentralen Lage problemlos möglich.

Neubauer Immobilien GmbH
Frau Maria Sophie Sandtmann
M.Sandtmann@neubauerimmobilien.de
Tel. 04171-7889764

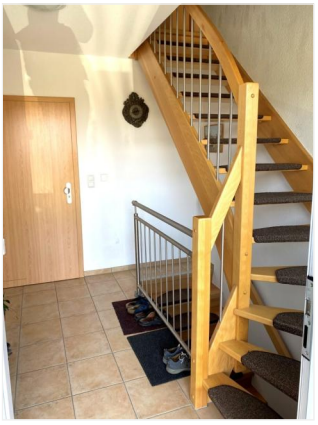
Frontansicht

Außenansicht



Außenansicht

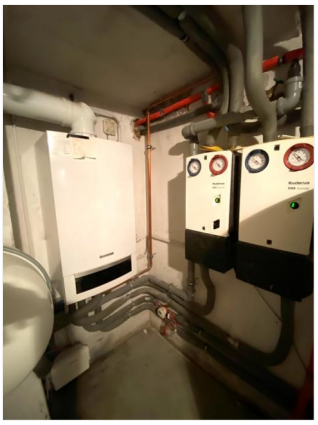
Carport



Treppenhaus

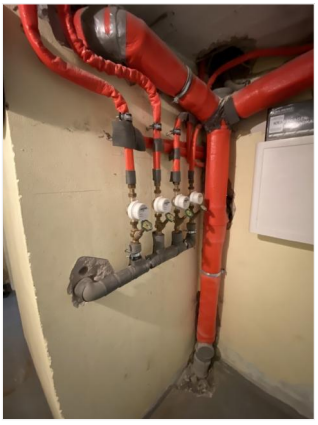
Waschmaschinenrau Keller

Neubauer Immobilien GmbH
Frau Maria Sophie Sandtmann
M.Sandtmann@neubauerimmobilien.de
Tel. 04171-7889764



Heizung Keller

Elektrik



Keller

Neubauer Immobilien GmbH
Frau Maria Sophie Sandtmann
M.Sandtmann@neubauerimmobilien.de
Tel. 04171-7889764