



Altländer-Immobilien-Service
Büro Horneburg
Am Geestrand 6, 21640 Horneburg

Mietwohnungen u. Häuser zur Miete, Wohnungen u. Häuser zum Kauf, Mehrfamilienhäuser, Hausverwaltung

Telefon: 04163 – 865 80 79
E-Mail: altimmo-service@freenet.de
St-ID: 47/601/01856

Verkaufs Exposé für ein Mehrfamilienhaus Jugendstilvilla mit Anbau



Mehrfamilienhaus 21680 Stade

Kaufpreis VB: 545.000,00 € zuzüglich Kaufnebenkosten

Es handelt sich um ein für Erwerber courtagepflichtiges Angebot.

Mit Annahme und Nutzung dieses Verkaufs-Exposés erkennen Sie unsere auf Seite 3 genannten Geschäftsbedingungen ausdrücklich an.



Inhaltsverzeichnis:

Seite	Inhalt
1	Deckblatt
2	Inhaltsverzeichnis
3	Geschäftsbedingungen
4	Wesentliche Objektdaten
5	Objektbeschreibung und Objekthistorie
6	Lagebeschreibung
6	Kaufpreishinweis / Courtagehinweis
7 – 12	Außenbilder der Immobilie
13 – 18	Bilder der Erdgeschosswohnung im Vorderhaus
19 – 24	Bilder der Obergeschosswohnung im Vorderhaus
25	Informationen über Wohnung im Anbau
26	Mietenaufstellung Stand 01.11.2023
27	Grundriss Keller Vorderhaus
28	Grundriss Erdgeschosswohnung im Vorderhaus
29	Grundriss Obergeschosswohnung im Vorderhaus
30	Grundriss Erdgeschosswohnung im Anbau
31	Liegenschaftskarte
32 – 36	Energieausweis
37	Vordruck für Abgabe eines verbindlichen Kaufangebotes



Geschäftsbedingungen der Firma

Altländer-Immobilien-Service GbR
Büro Horneburg
Am Geestrand 6, 21640 Horneburg
Tel: 04163 – 865 80 79 e-mail: altimmo-service@freenet.de

1. Die Angaben zu Objekten stammen von dem/der Verkäufer/in. Die Firma Altländer-Immobilien-Service übernimmt daher keinerlei Haftung hinsichtlich Größe, Beschaffenheit, Zustand und Wert der Immobilie.
2. Mit Annahme und Nutzung dieses Verkaufs-Exposés kommt ein Maklerauftrag zustande, der auf die Vermittlung der hier angebotenen Immobilie beschränkt ist. Unser Angebot ist ausschließlich für den/die Interessenten/in bestimmt. Alle dem/der Interessenten/in zugehenden Mitteilungen sind vertraulich zu behandeln. Gelangt durch eine vom Interessenten/in zu verantwortende Indiskretion ein Dritter zum Vertragsabschluss, wird damit der Anspruch der Firma Altländer-Immobilien-Service, auf Zahlung der vereinbarten Courtage durch den/die Interessenten/in, des hier getätigten Angebotes begründet.
3. Bei erfolgreicher Vermittlung der hier angebotenen Immobilie an den/die Interessenten/in zahlt diese/r an die Firma Altländer-Immobilien-Service Vermittlungsprovision (Maklercourtage) **in Höhe von 7,14 %** des notariell vereinbarten Kaufpreises inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer.
4. Der Anspruch auf Maklercourtage, entsteht unabhängig davon, ob die Firma Altländer-Immobilien-Service einen schriftlichen Vermittlungsauftrag vom Anbieter des Angebotsobjektes hat, oder ob sie lediglich dem/den/der Interessenten/in die Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrages nachgewiesen hat und es daraufhin zum Abschluss eines Kaufvertrages gekommen ist. Maßgeblich ist allein, dass die Firma Altländer-Immobilien-Service dem/den/der Interessenten/in das Objekt zum Kauf angeboten und den Besichtigungstermin dafür zwischen dem/den/der Interessenten/in und dem/der Verkäufer/in vermittelt hat. Also auch dann, wenn der/die Interessenten/in zwischenzeitlich auch aus anderen Quellen, von dem Objekt Kenntnis erlangt hat/haben.
5. Die Maklercourtage ist verdient und sofort und in einer Summe zur Zahlung fällig, mit dem Tage an dem ein notarieller Kaufvertrag für die Immobilie zwischen dem/der Verkäufer/in und dem/den/der Käufer/n/in unterzeichnet wird. Unabhängig vom Übergabetag der Immobilie und vom Tag der Kaufpreisfälligkeit, sowie unabhängig davon, ob die Firma Altländer-Immobilien-Service bei der Unterzeichnung eines Kaufvertrages mitgewirkt hat.
6. Als Gerichtsstand gilt der für den Firmensitz der Firma Altländer-Immobilien-Service zuständige Gerichtssitz als vereinbart.
7. Widerrufsrechtbelehrung:

Da mit der Bewerbung auf beschriebene Angebotsobjekte ein Maklerauftrag zur Vermittlung dieses Objektes zustande kommt, der nicht in unseren Geschäftsräumen unterzeichnet worden ist, fällt dieser Maklerauftrag unter das Fernabsatzrecht. Damit haben Sie ein 14-tägiges Widerrufsrecht. Das Widerrufsrecht beginnt mit dem Datum des Eingangs der Bewerbung auf das Objekt bei uns die als Auftragserteilung gilt.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E- Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren. Als ausdrückliche Zustimmung und gleichzeitige Bestätigung der Kenntnisnahme gilt eine Mietvertrags- oder Kaufvertragsunterzeichnung innerhalb der Widerspruchsfrist.



Wesentliche und wichtige Objektdaten:

Postleitzahl / Ort:	21680 Stade
Straße / Hausnummer	
Grundbuch:	
Flurstück:	
Grundstücksgröße:	986 m²
Baujahr:	Vorderhaus: 1905 Anbau 1954
Wohneinheiten:	3
Gesamt Wohnfläche	ca. 302 m²
Nutzfläche Kellerräume:	ca. 86 m²
Wohn- und Nutzfläche gesamt:	ca. 388 m²
Stellplätze:	Je nach Aufteilung und Zuordnung bis zu 6
Energieausweisdaten:	144 kWh(m²a) siehe Anlage Effizienzklasse E
Baujahr Heizung:	2008
Brennstoffart:	Erdgas
Nettomieteinnahmen p.a.	27.960,00 €
Kaufpreis (Verhandlungsbasis):	545.000,00 € (i.W. achthundertfünfzigtausend Euro)
Maklercourtage: 7,14 % vom Kaufpreis inkl. Mwst.	38.913,00 €
Grunderwerbsteuer: 5% vom Kaufpreis	27.250,00 €
Notar- und Gerichtskosten ca. 2% vom KP ca:	10.900,00 €
Gesamtkapitalbedarf ca:	622.063,00 €
Verfügbarkeit:	Nach Vereinbarung



Außenansicht Straßenseite



Außenansicht Rückseite

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht hier, auf einem 986 m² großen Eigenlandgrundstück in Stade, eine Jugendstilvilla aus dem Baujahr 1905. Diese wurde 1954 um einen hinteren reinen Erdgeschoss Anbau erweitert. Das gesamte Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Im vorderen Gebäude befindet sich eine 3 Zimmerwohnung mit 86 m² Wohnfläche im Erdgeschoss. Im Obergeschoss des vorderen Gebäudes befindet sich ebenfalls eine 3 Zimmerwohnung mit 86 m² Wohnfläche. Von dieser ist auch der nicht ausgebaute Bodenraum zugänglich. Sowohl im Erdgeschoss, als auch im Obergeschoss sind die für Jugendstilbauten charakteristischen hohen Decken bis heute erhalten und vermitteln dadurch ein sehr großzügiges Raumgefühl. Ferner ist das vordere Gebäude vollständig unterkellert.

Der hintere, rein auf ein Erdgeschoss beschränkter, Gebäudeanbau verfügt über 5 ½ Zimmer, Küche, 1 Badezimmer, 1 Gäste WC, 1 Waschküche und einen Abstellraum und ca. 130 m² Wohnfläche.

Die Nettomieteinnahmen p.a. betragen aktuell 27.960,00 €. Diese sind noch steigerungsfähig.

Das überwiegend gepflasterte Grundstück bietet mehrere KFZ-Stellplätze. Allerdings gibt es ein Überfahrtsrecht für eine dahinter, in zweiter Reihe liegende Reihenanlage mit 3 Reihenhäusern.



Altländer-Immobilien-Service GbR
Büro Horneburg, Am Geestrand 6, 21640 Horneburg, Tel: 04163 – 865 80 79
Mietwohnungen u. Häuser zur Miete, Wohnungen u. Häuser zum Kauf, Mehrfamilienhäuser, Hausverwaltung

Seite -6- zum Exposé für MFH 21680 Stade

Lagebeschreibung:

Einen PENNY - Markt in ca. 750 Metern. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar vor der Haustür. In die Stader Innenstadt, mit ihrem schönen Altstadtflair, diversen Geschäften und gastronomischen Betrieben sind es ca. 2,2 KM. Zum S-Bahnhof Stade sind es ca. 1,7 KM. Von hieraus können Sie mit der S-Bahn (Linie S 3), umsteigefrei, bis nach Hamburg-Zentrum und darüber hinaus bis nach Pinneberg fahren.

Kaufpreis:

Der genannte Kaufpreis versteht sich als Verhandlungsbasis zuzüglich Kaufnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, sowie der Maklercourtage, in Höhe von 7,14% des Kaufpreises inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer, die allesamt vom Käufer zu tragen sind.

Außenansichten der Immobilie



Außenansicht Straßenseite



Außenansicht Rückseite



Straßenseite



Rechte Seite vorderer Treppenaufgang



Eingangstür Vorderhaus



**Eingangstür Vorderhaus
Und
Kellerzugangstür**

Rechte Seite hinterer Treppenaufgang



Seitliche Grundstücksauffahrt mit Überwegerecht für in zweiter Reihe befindliches Grundstück



Das in zweiter Reihe befindliche Grundstück ist mit 3 Reihenhäusern bebaut und befindet sich in Fremdbesitz.



Hinterer Anbau Bild 1



Hinterer Anbau Bild 2



Hinterer Anbau Bild 3 mit Auffahrt und Stellplätzen



Hinterer Anbau Bild 4



Hinterer Anbau Bild 5



Luftbilder der Lage



Bilder der Erdgeschosswohnung im Vorderhaus



Wohnungseingang vom Treppenhaus aus



Küche Bild 1



Flurbereich Bild 1



Küche Bild 2



Flurbereich Bild 1



Küche Bild 3



Wohnzimmer Bild 1



Wohnzimmer Bild 2



Wohnzimmer Bild 3



Doppelflügeltür zwischen Ess-/bzw. Arbeitszimmer und Wohnzimmer



Ess-/bzw. Arbeitszimmer Bild 1



Ess-/bzw. Arbeitszimmer Bild 2



**Wo gibt es so etwas noch ?
Im Fensterrahmen integrierte,
klappbare, innerer Fensterläden
aus Holz.**



Doppelflügeltür zwischen Ess-/bzw. Arbeitszimmer und Wohnzimmer





Schlafzimmer Bild 1



Schlafzimmer Bild 2



Schlafzimmer Bild 3



Duschbad Bild 1



Duschbad Bild 2



Duschbad Bild 3
WC mit Schamwandabgrenzung



**Balkon- und Terrassenzugang
vom Wohnzimmer aus**



Der EG-Wohnung zugeordnete Terrasse

Mietvertragsdaten der Wohnung:

Vermietet an:	alleinstehende Mieterin
Mietbeginn	01.11.2023
Mietvertragsmindestlaufzeit:	keine
Aktuelle Kündigungsfrist:	3 Monate
Wohnfläche:	86 m ²
Zimmeranzahl:	3
Nebenräume:	1 Kellerraum
Nettomiete Wohnung:	790,00 €
Stellplatzmiete:	35,00 €
Betriebskostenvorauszahlung:	100,00 €
Heizkostenvorauszahlung:	145,00 €
Gesamtmiete warm:	1.070,00 €



Bilder der Obergeschosswohnung im Vorderhaus

Die nachfolgenden Bilder wurden vor dem letzten Mieterwechsel im Jahr 2022 aufgenommen.



Wohnungseingang vom Treppenhaus aus



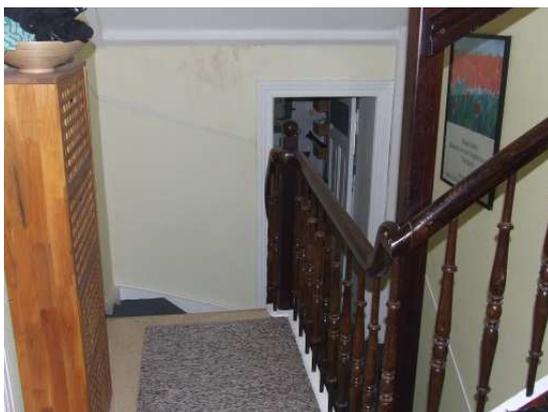
Flurbereich Bild 1



Aufgang zur Wohnung Bild 1



Flurbereich Bild 2



Aufgang zur Wohnung Bild 2



Wohnküche Bild 1



Wohnküche Bild 2



Wohnküche Bild 3



Wohnküche Bild 4



Wohnküche Bild 5



Wohnzimmer Bild 1



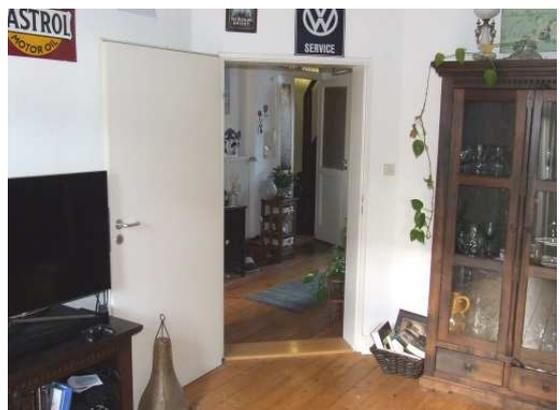
Wohnzimmer Bild 4



**Wohnzimmer Bild 5
mit Zugang zum kleinen Balkon**



Wohnzimmer Bild 4



Wohnzimmer Bild 5



Schlafzimmer ca. 18,5 m² (vom damaligen Mieter als Arbeitszimmer genutzt)



Kinderzimmer ca. 9,5 m² (vom damaligen Mieter als Schlafzimmer genutzt)



Duschbad Bild 1
Das Duschbad befindet sich auf halber Etage im Bereich des Wohnungsaufgangs



Duschbad Bild 2



Duschbad Bild 3



Duschbad Bild 4



Duschbad Bild 5



Treppenaufgang zum Dachboden



Dachboden Bild 1
Aktuell wird der Dachboden
von den erwachsenen Kindern
der Mieterin genutzt



Dachboden Bild 2

Mietvertragsdaten der Wohnung:

Vermietet an:	Frau mit zwei erwachsenen Kindern
Mietbeginn:	01.12.2022
Mietvertragsmindestlaufzeit:	2 Jahre bis zum 30.11.2024
Aktuelle Kündigungsfrist:	3 Monate ab. 30.11.2024
Wohnfläche:	86 m ²
Zimmeranzahl:	3
Nebenräume:	1 Dachbodenraum, 1 Kellerraum
Nettomiete Wohnung:	790,00 €
Stellplatzmiete:	35,00 €
Betriebskostenvorauszahlung:	112,50 €
Heizkostenvorauszahlung:	181,25 €
Gesamtmiete warm:	1.118,75 €

Wohnung im Anbau



Bei den beiden Wohnung im Vorderhaus lagen Bilder im Archiv vor, da dort in 2022 und 2023 Neuvermietungen stattgefunden haben. Für die Wohnung im Anbau ist dies nicht der Fall, da hier der Mietvertrag schon viele Jahre besteht.

Aus Rücksicht auf die Persönlichkeitsrechte der Mieter dieser Wohnung haben wir auf die Anfertigung von Bildern verzichtet. Selbstverständlich können aber bei einer Besichtigung alle Räume der Wohnung besichtigt werden.

Mietvertragsdaten der Wohnung:

Vermietet an:	Familie
Mietbeginn	01.01.2006
Mietvertragsmindestlaufzeit:	Keine
Aktuelle Kündigungsfrist:	12 Monate
Wohnfläche:	130 m ²
Zimmeranzahl:	5,5
Nebenräume:	1 Abstellraum, 1 Waschküche
Nettomiete Wohnung:	680,00 €
Stellplatzmiete:	1 Stellplatz inklusive
Betriebskostenvorauszahlung:	135,00 €
Heizkostenvorauszahlung:	75,00 €
Gesamtmiete warm:	890,00 €

Mietenaufstellung
für die Immobilie 21680 Stade
(Stand 01. November 2023)

Wohnung	Nettomiete	Stellplatzmiete	Betriebskosten	Heizkosten	Gesamtmiete
EG Vorderhaus	790,00 €	35,00 €	100,00 €	145,00 €	1.070,00 €
OG Vorderhaus	790,00 €	35,00 €	112,50 €	181,25 €	1.118,75 €
Anbau	680,00 €	inklusive	135,00 €	75,00 €	890,00 €
Gesamt:	2.260,00 €	70,00 €	347,50 €	401,25 €	3.078,75 €
Gesamtnettomiete p.a. (Wohnungen und Stellplätze)			27.960,00 €		
Gesamtbruttomiete p.a.			36.945,00 €		