COURTAGEFREI

SALZTOR

EXPOSÉ

VERMIETETE EIGENTUMSWOHNUNG

WOHNUNG 23 | EG RECHTS
SALZTORSCONTRESCARPE 11
21680 STADE

ZUGEGEBEN – DER STRASSENNAME IST EIN ECHTER ZUNGENBRECHER

Aber das ist auch schon das einzige, was an der Wohnanlage in der Salztorscontrescarpe holprig ist. Denn hinter den Wänden mit der Hausnummer 11 mit dem ungewöhnlichen Namen verbirgt sich eine gut geschnittene, perfekt als Kapitalanlage geeignete, Eigentumswohnung vis-à-vis des Burggrabens im Herzen der Hansestadt Stade. Die Bindung an eine Nutzung als öffentlich geförderte Altenwohnung läuft bis 2025, danach steht einer Vermietung mit der Nutzung als Wohnung oder Ferienwohnung nichts mehr im Wege.

ZUR PROJEKT-WEBSITE

SALZTOR

ROTKLINKER-KLASSIKER IN WACHSENDER STADT

- Sehr gepflegter Rotklinker von 2000
- Wohnanlage mit zwei Häusern
- Möglichkeit zum betreuten Wohnen inklusive Gemeinschaftsraumnutzung
- Alle Einheiten mit Balkon oder Terrasse
- Barrierefreier Zugang, Fahrstühle
- Bis 2025 Nutzung als öffentlich geförderte Altenwohnungen, danach freie Vermietung
- Mieterhöhungspotential
- Innenstadt über Fußgängerbrücke Minuten zu Fuß erreichbar
- Bahnhof Stade in unmittelbarer Nähe

SALZTOR

ZWECKBESTIMMUNG

Als Wohnanlage mit 38 Altenwohnungen wurde das Objekt mit öffentlichen Geldern gefördert und unterliegt damit einer Zweckbestimmung.
Dieses sind die wesentlichen Bedingungen:

+ Bindung der Zweckbestimmung noch bis September 2025 (muss durch den Kauf übernommen werden/ Darlehen wird vom Verkäufer abgelöst)
+ Beschränkter Mieter-Personenkreis (ältere Menschen 60+ mit WBS)
+ Mieterhöhung innerhalb von 3 Jahren nicht mehr als 15 % (bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete)
+ Mietverträge nur in Kombination mit Vertrag über Betreutes Wohnen (Träger ist hier das DRK), Details siehe nachfolgend

BETREUUNGSVERTRAG

Die Mieter sind verpflichtet, einen Betreuungsvertrag mit dem DRK abzuschließen. Die Grundleistungen des DRK dienen der Absicherung einer selbständigen und eigenverantwortlichen Lebensführung in der Seniorenwohnung. Der Mieter ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, alle angebotenen Dienste der Grundleistungen in Anspruch zu nehmen. Als Ansprechpartner vom Serviceleister steht in den Büroräumen der Cafeteria der Wohnanlage während der Geschäftszeiten am Montag, Dienstag und Donnerstag von 9.00 Uhr bis 16.00 Uhr sowie am Mittwoch und Freitag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr eine Hausdame zur Verfügung. Die Kosten für Einzelpersonen betragen € 51/mtl. für zwei Nutzer einer Wohnung € 73/mtl.
Folgende Grundleistungen werden abgedeckt:

+ Auskunft und Beratung in Fragen des täglichen Lebens
+ Ansprechpartner über eine Notrufanlage (außerhalb der Geschäftszeiten ist die Ansprechbarkeit über die Hausnotrufanlage auch vorhanden, wird aber bei Nutzung gesondert vergütet)
+ Hilfe bei Vermittlung in Behörden- und ähnlichen Angelegenheiten
+ Vermittlung von hauswirtschaftlichen Dienstleistungen (ohne Vermittlungspauschale)
+ Unterstützung im Falle einer akuten Notsituation bis zur Leistungsübernahme durch einen Notarzt, Krankenhaus bzw. ambulante Dienste sowie die Vermittlung von weiterer pflegerischer Betreuung im Anschluss an die akute Notsituation, Benachrichtigung von Verwandten
+ Vermittlung und Koordination von Freizeitangeboten und kulturellen Veranstaltungen u.a. in der Cafeteria der Wohnanlage
+ Vermittlung von sonstigen ambulanten Dienstleistungen
+ Hilfestellungen bei der Geltendmachung von Ansprüchen gegenüber anderen Kostenträgern

SALZTOR

Baujahr	2000
Geschosse	2 + DG
Wohneinheiten	38
Wohnungen	2-Zimmer
Wohnungsgrößen	34 m² - 76 m²

	Nr. 9	Nr. 11
Energieausweis	Verbrauchsausweis	
Endenergieverbrauch	98,1 kWh (m 2*a)	98,1 kWh (m 2*a)
Befeuerungsart	Erdgas E	
Baujahr Wärmeerzeuger	2023	

Objektdetails

Abstellräume im Dachgeschoss

Gemeinschaftsraum

Ein Fahrstuhl je Haus

Isolierverglaste Fenster von 2000

Neue Zentralheizung aus 2023

SALZTOR

VERMIETETE EIGENTUMSWOHNUNG

WOHNUNG 23 | EG RECHTS

SALZTORSCONTRESCARPE 11

21680 STADE

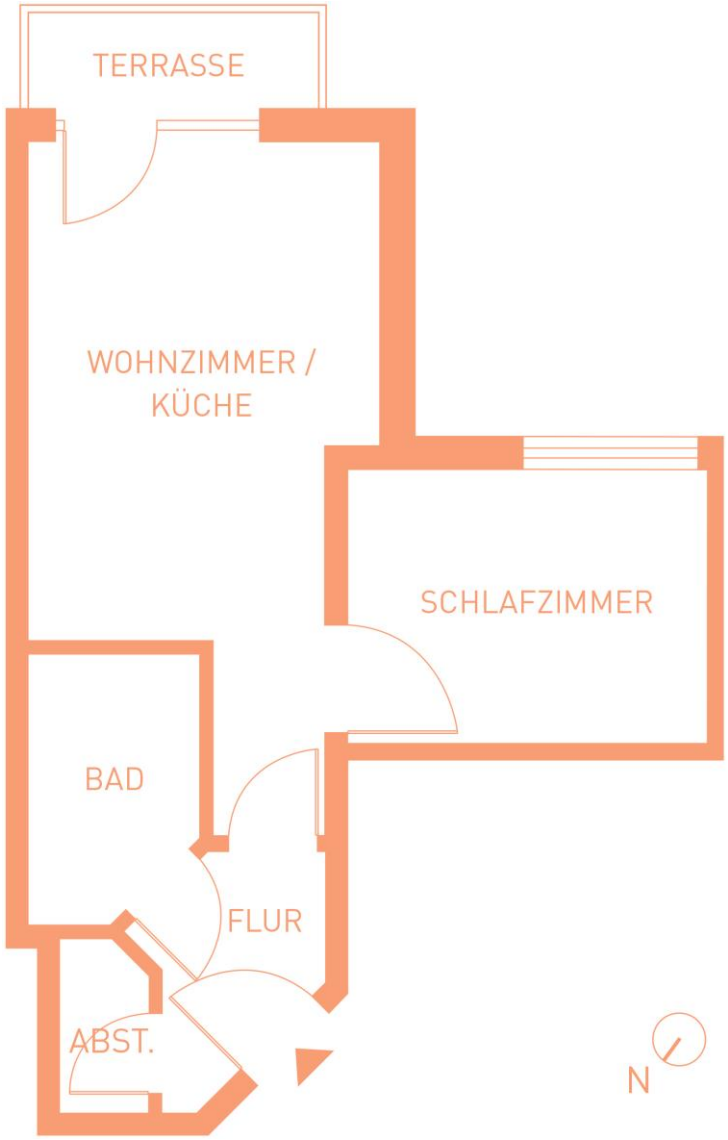
Kaufpreis	123.000,00 €
Kaufpreis/m²	3.306,45 €
Nettomiete p.a.	4.240,80 €
Nettomiete/m² (gem. Mieterhöhung ab dem 01.11.2022)	9,50 €
Hausgeld p.m. (NK, Erhaltungsrücklage, Verwaltung)	225,00 €
Nebenkosten (BK + HK)	116,00 €
Einzugsdatum	01.11.2022

Zimmer	2
Fläche (gem. Plan)	37,20 m²
Bad	Duschbad mit bodengleicher Dusche
Küche	Einbauküche
Abstellraum	1x Dachboden 1x Wohnung
Terrasse	1x Südost

SALZTOR

GRUNDRISS WOHNUNG 23 | EG RECHTS

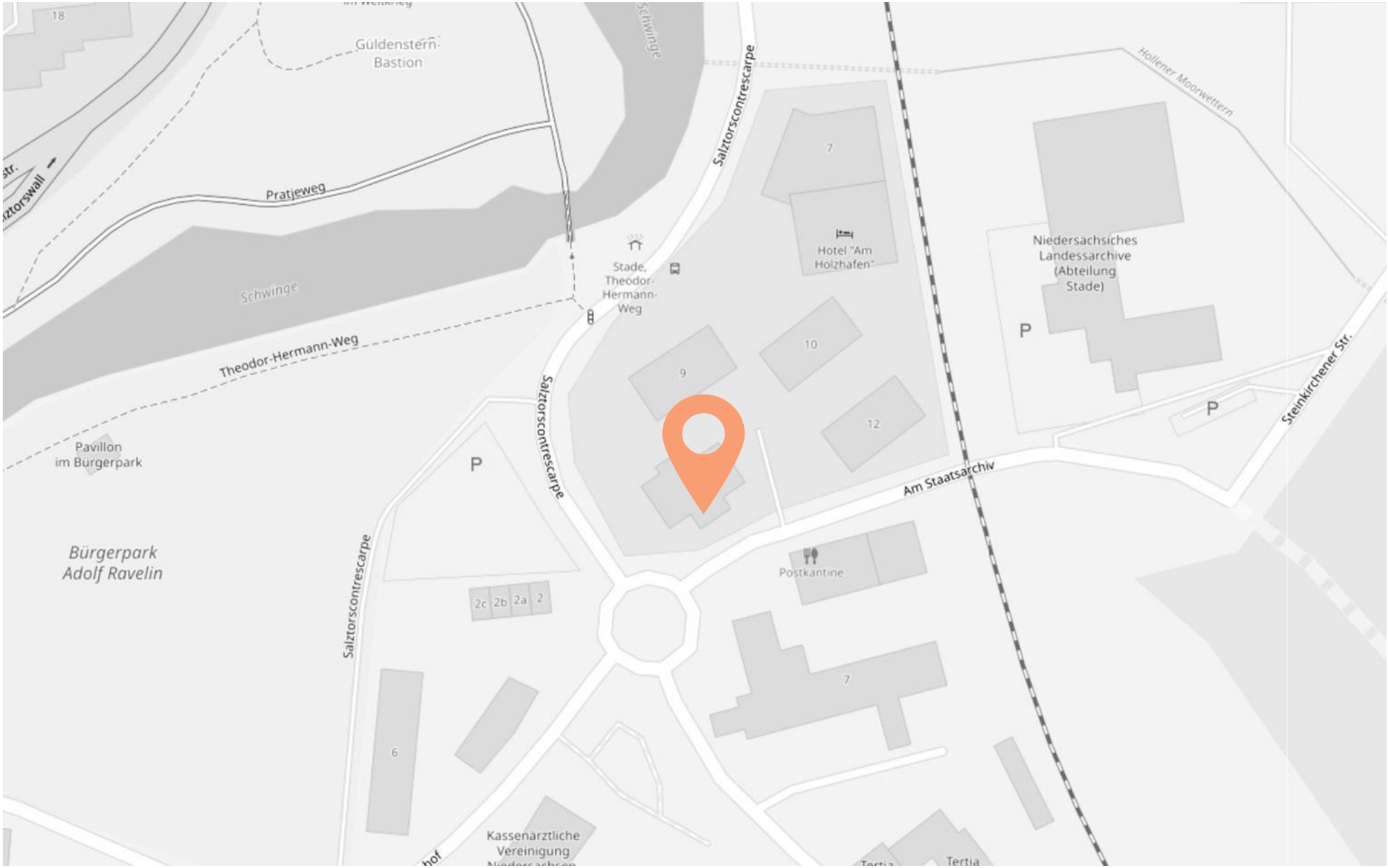
Wohnzimmer/Küche	18,45 m²
Schlafzimmer	9,37 m²
Bad	4,46 m²
Flur	3,45 m²
Abstellraum	1,47 m²
Gesamt	**37,20 m²**



LAGE IM OBJEKT

Die Pläne sind nicht maßstabsgetreu und dienen nur zur Ansicht. Detaillierte Grundrisse stellen wir Ihnen gern zur Verfügung.

SALZTOR


18
Güldenstern-
Bastion
Schwinge
Salztorscontrescarpe
Hollener Moorwettern
Pratjeweg
Schwinge
Theodor-Hermann-Weg
Stade,
Theodor-
Hermann-
Weg
Hotel "Am
Holzhafen"
7
10
9
12
Niedersächsisches
Landessarchive
(Abteilung
Stade)
P
P
P
Steinkirchener Str.
Am Staatsarchiv
Pavillon
im Bürgerpark
Bürgerpark
Adolf Ravelin
Salztorscontrescarpe
Salztorscontrescarpe
2c
2b
2a
2
Postkantine
7
6
Kassenärztliche
Vereinigung
Tertia

SALZTOR

SALZTOR

STADE – LEBENDIGE STADT MIT MARITIMEM FLAIR

In Stade herrscht eine ganz besondere Atmosphäre und die maritime Hansestadt wird nicht umsonst als eine der schönsten Fachwerkstädte Deutschlands bezeichnet. Stade gehört zur Metropolregion Hamburg und ist nicht nur das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des Elber-Weser-Raums, sondern befindet sich auch mitten im Zentrum der Urlaubsregion Altes Land und ist mit seiner wunderschön restaurierten Altstadt auch ein echter Tourismusmagnet.
Inmitten der historisch geprägten Architekturkulisse findet das pralle Leben von heute statt. In der Fußgängerzone wechseln sich Läden mit kleinen Cafés und Kneipen ab, die oft gemütliche Terrassen zur Schwinge, einem Nebenfluss der Elbe, haben.

Der alte Hansehafen, der Fischmarkt, das Museum Schwedenspeicher, das Kunsthaus Stade...in Stade wimmelt es nur so vor Sehenswürdigkeiten.
Doch die Kreisstadt ist auch Industriestandort, Arbeitgeber wie Airbus und E.ON sind hier ansässig und das CFK-Valley Stade hat sich stark entwickelt. Die moderne Infrastruktur bietet den 50.000 Einwohnern (Tendenz steigend) ein umfassendes Angebot an Schulen & Kitas, Praxen, dem Elbe Klinikum Stade. Die Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sind bunt – es gibt zahlreiche Vereine, viel Natur drumherum und passionierte Skipper freuen sich über vier Häfen.
Hamburg ist bequem mit der S-Bahn-Linie S3 oder per PKW über die A1 oder R5 zu erreichen.

ZINSHAUSTEAM & KENBO

ZINSHAUSTEAM & KENBO
Projektvermarktung GmbH

Bernhard-Nocht-Straße 99

20359 Hamburg

info@zht-k.de

zht-k.de

Ihr Ansprechpartner:

Nick Schröder

Projektmanager, Gesellschafter

Tel +49 40 411725 - 57

ns@zht-k.de

COURTAGE/KAUFNEBENKOSTEN

Unsere Leistung im Rahmen der Verkaufs- und Transaktionssteuerung wird vom Verkäufer bezahlt und ist insofern für den Käufer courtagefrei. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die Angaben in diesem Exposé zu dem angebotenen Objekt stammen sämtlich und ausschließlich von dem Veräußerer. Die ZINSHAUSTEAM & KENBO Projektvermarktung GmbH hat die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben, insbesondere die Größenangaben sowie das Bestehen oder Nichtbestehen einer etwaigen Baugenehmigung nicht eigenständig geprüft. Aus diesem Grund wird hiermit eine Haftung der ZINSHAUSTEAM & KENBO Projektvermarktung GmbH für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der in diesem Exposé enthaltenen Angaben ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Sie haben noch keine passende Wohnung gefunden?

Hier finden Sie weitere Projekte mit freien & vermieteten Eigentumswohnungen.

WEITERE WOHNUNGEN