

COURTAGEFREI

 **SALZTOR**



EXPOSÉ  
**VERMIETETE EIGENTUMSWOHNUNG**  
WOHNUNG 10 | 1. OG RECHTS  
SALZTORSCONTRESCARPE 9  
21680 STADE

## ZUGEgeben – DER STRASSENNAME IST EIN ECHTER ZUNGENBRECHER

Aber das ist auch schon das einzige, was an der Wohnanlage  
In der Salztorcontrescarpe 9 holprig ist. Denn hinter den Wänden  
des klassischen Rotklinkers 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 lief bis 2025, jetzt steht  
einer Vermietung mit der Nutzung als Wohnung oder  
Ferienwohnung nichts mehr im Wege.

ZUR PROJEKT-WEBSITE



## 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
- + Ab September 2025 ohne öffentliche Förderung, jetzt freie Vermietung
- + Mieterhöhungspotential
- + Innenstadt über Fußgängerbrücke Minuten zu Fuß erreichbar
- + Bahnhof Stade in unmittelbarer Nähe



## OBJEKT

|                |                                       |
|----------------|---------------------------------------|
| Baujahr        | 2000                                  |
| Geschosse      | 2 + DG                                |
| Wohneinheiten  | 38                                    |
| Wohnungen      | 2-Zimmer                              |
| Wohnungsgrößen | 34 m <sup>2</sup> - 76 m <sup>2</sup> |

Nr. 9

Nr. 11

|                          |                   |                  |
|--------------------------|-------------------|------------------|
| Energieausweis           | Verbrauchsausweis |                  |
| Endenergieverbrauch      | 98,1 kWh (m 2*a)  | 98,1 kWh (m 2*a) |
| Befeuerungsart           | Erdgas E          |                  |
| Baujahr<br>Wärmeerzeuger | 2023              |                  |

## Objektdetails

Abstellräume im Dachgeschoss

Gemeinschaftsraum

Ein Fahrstuhl je Haus

Isolierverglaste Fenster von 2000

Neue Zentralheizung aus 2023

VERMIETETE EIGENTUMSWOHNUNG

**WOHNUNG 10 | 1. OG RECHTS**

SALZTORSCONTRESCARPE 9

21680 STADE

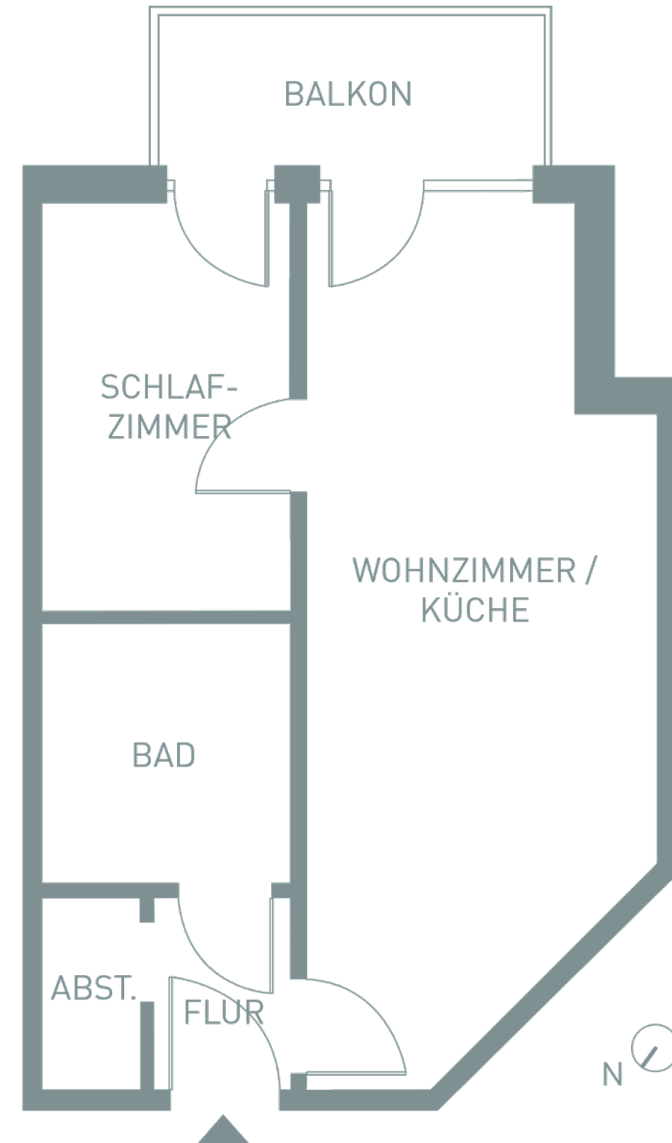
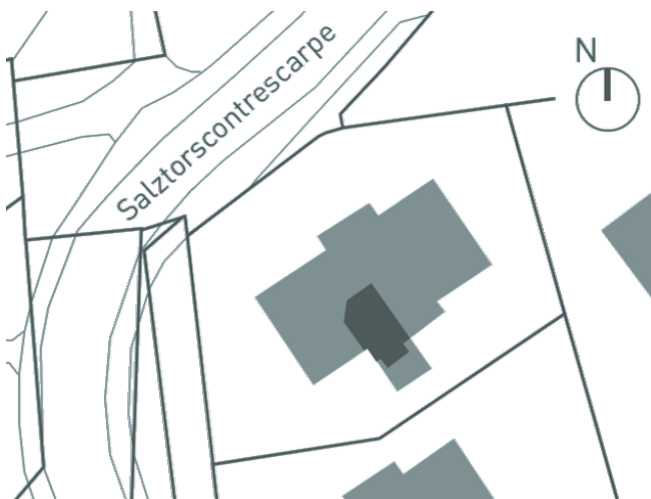
|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| Kaufpreis                                          | 130.000,00 € |
| Kaufpreis/m <sup>2</sup>                           | 2.955,89 €   |
| Nettomiete p.a. (aktuell)                          | 3:836,40 €   |
| Nettomiete/m <sup>2</sup> (gem. MV)                | 7,27 €       |
| Hausgeld p.m. (NK, Erhaltungsrücklage, Verwaltung) | 218,00 €     |
| Nebenkosten (BK + HK)                              | 130,00 €     |
| Einzugsdatum                                       | 01.04.2008   |

|                    |                                      |
|--------------------|--------------------------------------|
| Zimmer             | 2                                    |
| Fläche (gem. Plan) | 43,98 m <sup>2</sup>                 |
| Bad                | Duschbad<br>mit bodengleicher Dusche |
| Küche              | Einbauküche                          |
| Abstellraum        | 1x Dachboden<br>1x Wohnung           |
| Balkon             | 1x Südost                            |

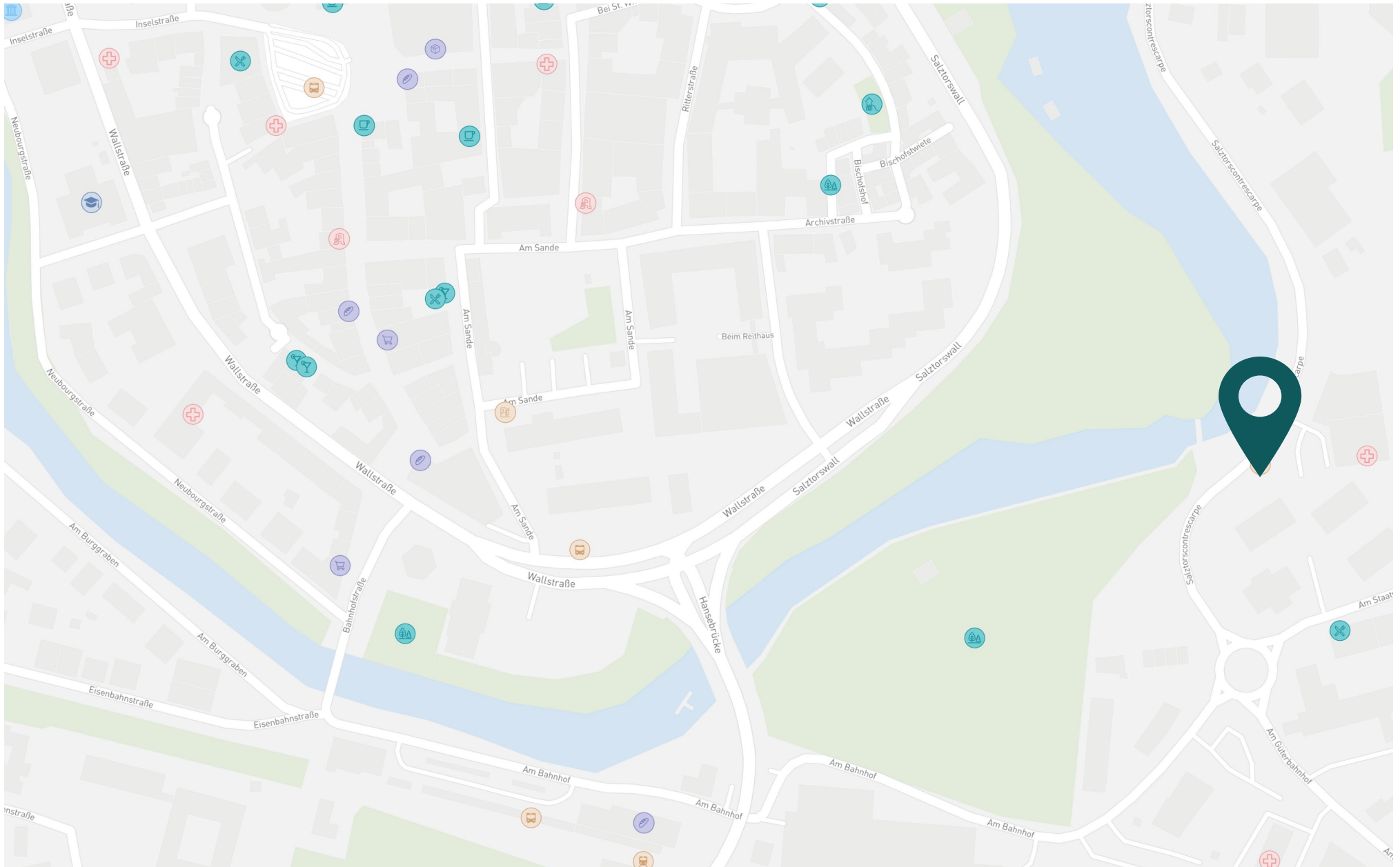
## GRUNDRISS WOHNUNG 10 | 1.OG RECHTS

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Wohnzimmer/Küche | 23,24 m <sup>2</sup>       |
| Schlafzimmer     | 8,64 m <sup>2</sup>        |
| Bad              | 5,58 m <sup>2</sup>        |
| Flur             | 2,25 m <sup>2</sup>        |
| Abstellraum      | 1,60 m <sup>2</sup>        |
| Balkon           | 2,67 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b>    | <b>43,98 m<sup>2</sup></b> |

### LAGE IM OBJEKT



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







## 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  
Projektvermarktung GmbH

Bernhard-Nocht-Straße 99

20359 Hamburg

[info@zht-k.de](mailto:info@zht-k.de)

[zht-k.de](https://zht-k.de)

Ihr Ansprechpartner:

Nick Schröder

Geschäftsführender

Gesellschafter

Tel +49 40 411725 - 57

[ns@zht-k.de](mailto: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**

