Stelle

Attraktive Kapitalanlage, MFH mit 10 WE vor den Toren Hamburgs

Objektnummer: 26095022



KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 598 m^2 • GRUNDSTÜCK: 1100 m^2

Objektnummer: 26095022 - 21435 Stelle

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26095022 - 21435 Stelle

Auf einen Blick

Objektnummer	26095022
Wohnfläche	ca. 598 m²
Baujahr	1968

Kaufpreis	1.200.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 598 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26095022 - 21435 Stelle

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	97.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.03.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26095022 - 21435 Stelle

Die Immobilie





Objektnummer: 26095022 - 21435 Stelle

Die Immobilie





Objektnummer: 26095022 - 21435 Stelle

Die Immobilie





Objektnummer: 26095022 - 21435 Stelle

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26095022 - 21435 Stelle

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein solides, gepflegtes Mehrfamilienhaus, Baujahr 1968, mit insgesamt 10 Wohneinheiten auf einem ca. 1.100 m² großen Grundstück in zentraler Lage mit guter Infrastruktur.
Die vermietbare Fläche von rund 600 m² verteilt sich auf das Souterrain, Erdgeschoss sowie das Obergeschoss mit insgesamt 10 Wohnungen, 23 Zimmern und einer Wohnfläche von 36 m² bis 79 m² (2 × 1 Zi.-Whg, 3 × 2 Zi.-Whg, 5 × 3 Zi.-Whg). Die Wohnungen sind mit Einbauküchen und Dusch-, teilweise mit Vollbädern ausgestattet. Die Warmwasserbereitung erfolgt durch Durchlauferhitzer. 4 Wohnungen verfügen über einen Balkon, 2 Wohnungen über Terrassenfreiplätze.
Im Untergeschoss/Souterrain stehen zusätzlich ca. 96 m² Nutzfläche mit 10 Kellerräumen, eine vermietete Werkstatt/Lager, ein Heizungsraum und ein Trockenraum zur Verfügung.
Beim angesetzten Verkaufspreis von 1.200.000 € ergibt sich auf Basis der jährlichen Nettokaltmieteinnahmen von rund 62.000 € ein Faktor von ca. 19,3, und einer Rendite von ca. 5,2 %, was die Immobilie in der aktuellen Marktsituation als wirtschaftlich solide darstellt.
Es liegt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung aus dem Jahr 2000 vor, sodaß auch ein Verkauf als Eigentumswohnungen möglich wäre.
Das Gebäude bietet durch seine solide Bausubstanz, die regelmäßigen Modernisierungen und die stabile Vermietungssituation eine verlässliche Grundlage für eine nachhaltige Kapitalanlage.

Diese Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers (Stand: September 2026). Eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen.
Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26095022 - 21435 Stelle

Ausstattung und Details

- neues Dach 2015, Dämmung obere Geschossdecke
- Kunststoffenster mit 3-fach Verglasung + Haustür 2024 erneuert
- Gasheizung 2023 neu
- Hebeanlage neu 2025
- Elektroanlagen neu
- Warmwasser mit Durchlauferhitzer
- Glasfaseranschluss
- 4 offene Stellplätze

Objektnummer: 26095022 - 21435 Stelle

Alles zum Standort

Der Ort Stelle (ca. 12.000 Einwohner) ist eine mittelgroße Gemeinde im Landkreis Harburg und liegt südöstlich der nahegelegenen Metropolregion Hamburg.
Die nahegelegene Bundesautobahn A39, die südlich von Winsen verläuft, vermittelt den Anschluss an die wichtigen Bundesautobahnen A1 und A7.Der Bahnhof in Stelle ist fußläufig innerhalb von 3 Minuten zu erreichen und ermöglicht eine schnelle Zubringung per Regionalbahn in die Hamburger Innenstadt sowie Richtung Lüneburg.
Der Ort Stelle bietet neben Einzelhandelsgeschäften und Supermärkten auch Ärzte, Kirchen, Freibad, Sportanlagen, Grund- und Hauptschule; der Bahnhof und Kindergärten sind fussläufig zu erreichen. Weiterführende Schulen befinden sich in der nahegelegenen Kreisstadt Winsen an der Luhe.

Objektnummer: 26095022 - 21435 Stelle

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Syring

Neue Straße 16, 21244 Buchholz
Tel.: +49 4181 - 99 849 0
E-Mail: nordheide@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com