Assel – Drochtersen

Saniertes Mehrfamilienhaus mit fünf vermieteten Wohneinheiten

Objektnummer: 26240015A



KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 283 m^2 • GRUNDSTÜCK: 264 m^2

Objektnummer: 26240015A - 21706 Assel – Drochtersen

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

Objektnummer: 26240015A - 21706 Assel – Drochtersen

Auf einen Blick

Objektnummer	26240015A
Wohnfläche	ca. 283 m²
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	350.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 283 m²

Objektnummer: 26240015A - 21706 Assel – Drochtersen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	122.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.06.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 26240015A - 21706 Assel – Drochtersen

Die Immobilie





Objektnummer: 26240015A - 21706 Assel – Drochtersen

Die Immobilie





Objektnummer: 26240015A - 21706 Assel – Drochtersen

Die Immobilie





Objektnummer: 26240015A - 21706 Assel – Drochtersen

Die Immobilie





Objektnummer: 26240015A - 21706 Assel – Drochtersen

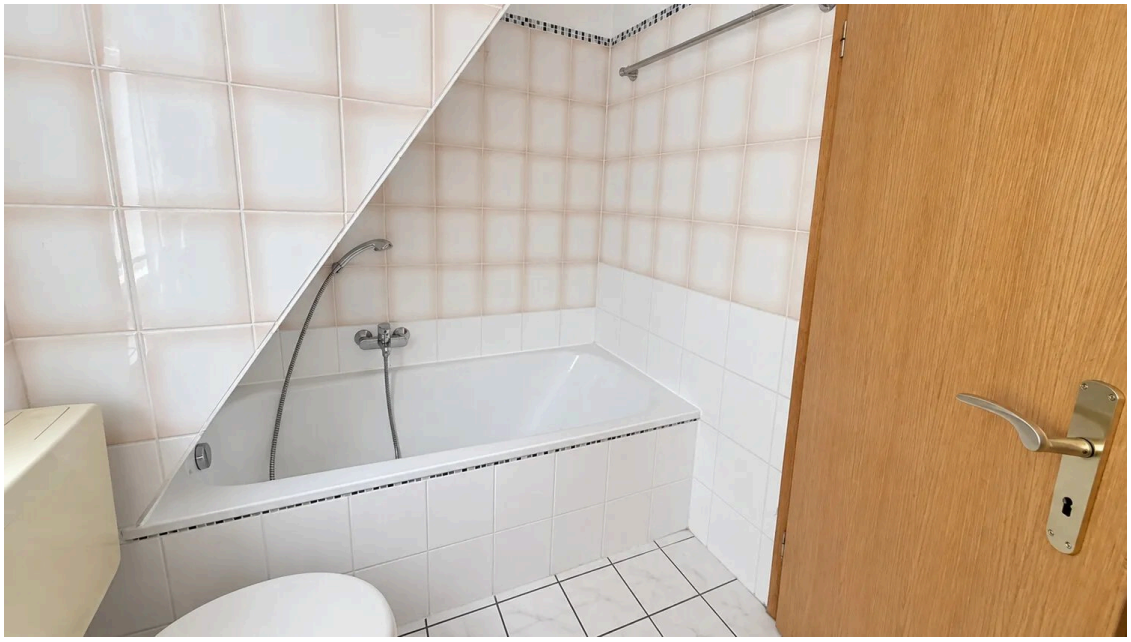
Die Immobilie





Objektnummer: 26240015A - 21706 Assel – Drochtersen

Die Immobilie





Objektnummer: 26240015A - 21706 Assel – Drochtersen

Die Immobilie





Objektnummer: 26240015A - 21706 Assel – Drochtersen

Die Immobilie





Objektnummer: 26240015A - 21706 Assel – Drochtersen

Ein erster Eindruck

Das Gebäudeensemble besteht aus drei rot verklinkerten Häusern und insgesamt fünf Wohneinheiten mit ca. 283m² Wohnfläche. Die Immobilien stammen aus dem Baujahr 1989 und wurden im Laufe der Zeit saniert und modernisiert. Insgesamt bieten die Häuser gut geschnittene Wohneinheiten mit unterschiedlichen Raumaufteilungen.

Das Reihenendhaus verfügt über eine großzügige Diele. Im Erdgeschoss befinden sich ein helles Zimmer, eine Wohnküche sowie ein Gäste-WC. Das erste Obergeschoss bietet zwei weitere Zimmer und ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Zusätzlich steht ein vollständig ausgebauter Spitzboden zur Verfügung, der weiteren Platz und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Im Zuge der Modernisierung von dem Reihenendhaus wurden unter anderem die Wände neu tapeziert und gestrichen sowie neue Zimmertüren eingebaut. Auch eine neue Einbauküche wurde installiert. Die Sanitäranlagen wurden umfassend erneuert. Doppelt verglaste Fenster sowie moderne Kunststoff-Eingangstüren ergänzen die Ausstattung.

Die beiden anderen Häuser wurden jeweils in zwei Zweizimmerwohnungen aufgeteilt. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über großzügige Wohnküchen sowie kompakte Duschbäder. Im Dachgeschoss befinden sich Maisonettewohnungen, die über eine Raumspartreppe mit dem ausgebauten Spitzboden verbunden sind. Zur Ausstattung gehören jeweils eine Wohnküche mit Kleinküche sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Die monatliche Nettokaltmiete für das gesamte Objekt beträgt derzeit 2.065,00 €.
Es sind folgende Staffelmietverträge geschlossen:
Whg. 1: 650,00€ ab 01.02.2027 von auf 660,00€ Netto-Kaltmiete
Whg. 2: 370,00€ ab 01.09.2027 von auf 380,00€ Netto-Kaltmiete
Whg. 3: 340,00€ Netto-Kaltmiete (Staffelmiete abgelaufen)
Whg. 4: 385,00€ ab 01.09.2027 von auf 395,00€ Netto-Kaltmiete
Whg. 5: 320,00€ Netto-Kaltmiete (Staffelmiete abgelaufen)

Die drei Häuser verfügen über eine solide Bauweise und zweckmäßig gestaltete Grundrisse. Die Wohnungen bieten eine gute Aufteilung und zeitgemäße Ausstattung. Für die Beheizung sorgen Gas-Etagenheizungen. Ergänzt wird das Ensemble durch ein überschaubares Grundstück mit Außenflächen.

Durch die durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen präsentieren sich die Häuser insgesamt in einem gepflegten Zustand. Die Kombination aus mehreren Wohneinheiten, ausgebauten Spitzböden und unterschiedlichen

Wohnungsgrößen bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine solide Kapitalanlage.

Objektnummer: 26240015A - 21706 Assel – Drochtersen

Ausstattung und Details

- Rotklinker
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- moderne Kunststoff- Eingangstüren
- gute, solide Ausstattung
- Einbauküchen in den Erdgeschossen; in den OG Haus und Kleinküchen
- Bäder u. Küchen gefliest
- Wohnräume Laminat
- Gas-Thermenheizungen
- gesonderter Abstellraum
- Fußbodenheizungen in den Küchen im EG.
- 3 Thermen, jeweils für ein Reihenhaus.

Objektnummer: 26240015A - 21706 Assel – Drochtersen

Alles zum Standort

Assel, eingebettet im malerischen Landkreis Stade, besticht durch seine ländlich-suburbane Atmosphäre, die eine ideale Verbindung aus naturnaher Ruhe und solider Infrastruktur bietet. Die Gemeinde Drochtersen, zu der Assel gehört, überzeugt mit einer sicheren und familienfreundlichen Umgebung, die von einer stabilen, älteren Bevölkerung geprägt ist. Die überschaubare Bevölkerungsdichte und die unterdurchschnittlichen Kriminalitätsraten schaffen ein behagliches Lebensgefühl, das besonders Familien anspricht, die Wert auf Geborgenheit und eine nachhaltige Wohnqualität legen. Die Nähe zu den regionalen Zentren Stade und Hamburg ermöglicht zudem eine ausgewogene Balance zwischen ländlichem Rückzugsort und urbaner Erreichbarkeit.

Der Ortsteil Assel selbst zeichnet sich durch seine ruhigen Wohnlagen und den unmittelbaren Bezug zur Natur aus, insbesondere durch die Nähe zur Elbe, die vielfältige Freizeitmöglichkeiten eröffnet. Hier finden Familien ein harmonisches Umfeld mit großzügigen Grundstücken und einem starken Gemeinschaftsgefühl. Die überschaubare Infrastruktur mit medizinischer Grundversorgung in Drochtersen und Stade sowie die geringe Kriminalitätsrate unterstreichen die Sicherheit und Lebensqualität dieses besonderen Wohnstandorts. Die überwiegend autofokussierte Mobilität wird durch gut erreichbare Busverbindungen ergänzt, die eine unkomplizierte Anbindung an umliegende Schulen und Einrichtungen gewährleisten.

Für Familien bietet Assel eine exzellente Auswahl an Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe: Die Grundschule Assel ist in nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar, was den Schulweg für die Kleinsten besonders sicher und bequem macht. Weiterführende Schulen wie die Elbmarschen-Schule in Drochtersen sind ebenfalls gut angebunden und in rund 45 Minuten zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar. Kindergärten, darunter der Kindergarten Regenbogen, liegen ebenfalls in erreichbarer Nähe und bieten eine liebevolle Betreuung. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte und Apotheken, wie Dr. Malte Rieckmann in nur sechs Gehminuten, optimal gewährleistet. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Sportanlagen und Spielplätze in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, die Kindern und Eltern gleichermaßen Raum für Bewegung und Erholung im Grünen bieten. Ergänzt wird das Angebot durch kulturelle Einrichtungen wie die Kulturscheune in Drochtersen, die das Gemeinschaftsleben bereichern. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in wenigen Autominuten entfernt und runden das familienfreundliche Umfeld ab.

Die verkehrliche Anbindung wird durch mehrere Buslinien gewährleistet, die Haltestellen wie „Assel, Schule“ und „Assel, Asseler Feldstraße“ sind in nur zwei Minuten zu Fuß erreichbar und verbinden den Ortsteil mit den umliegenden

Gemeinden. So profitieren Familien von einer guten Erreichbarkeit ohne auf die Ruhe und Sicherheit eines ländlichen Wohnstandorts verzichten zu müssen.

Insgesamt präsentiert sich Assel als ein Ort, der Familien ein sicheres, naturnahes und zukunftsorientiertes Zuhause bietet – ein Refugium, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können und Eltern die Vorzüge einer starken Gemeinschaft in Verbindung mit einer verlässlichen Infrastruktur genießen. Hier finden Familien die perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und praktischer Lebensqualität.

Objektnummer: 26240015A - 21706 Assel – Drochtersen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26240015A - 21706 Assel – Drochtersen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Dallmann

Stemmanns Weg 4a, 21614 Buxtehude
Tel.: +49 4161 - 70 49 48 0
E-Mail: buxtehude@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com