

# Vollständig modern saniert

21435 Stelle, Reihenmittelhaus zum Kauf

Objekt ID: 46545



Wohnfläche ca.: **100 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **395.000 EUR**



## Vollständig modern saniert

Objekt ID	46545
Objekttypen	Haus, Reihenmittelhaus
Adresse	21435 Stelle
Wohnfläche ca.	100 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	240 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1968
Zustand	teil-/vollrenoviert
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Gäste-WC, Keller, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	395.000 EUR



## Objektbeschreibung

Dieses zum Verkauf stehende, vollständig renovierte Reihenmittelhaus, bietet Ihnen eine Grundstücksfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> und eine großzügige Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 4 attraktiven Zimmern, bietet diese Haus ausreichend Platz für Familien oder Paare.

Die Immobilie wurde 2015 komplett renoviert, hier erinnert nichts mehr an das Baujahr 1968. Von der Elektrik über die Fußböden bis hin zu Türen, Fenster, Bäder & Küche. Auch das Dach wurde im Jahr 2016 komplett neu gemacht. Die Gasheizung ist aus dem Jahr 2021.

Im Erdgeschoss befinden sich das Gäste-WC, die Küche und ein großzügiges Wohnzimmer, mit direkten Zugang zur überdachten Terrasse und in den Garten. Der überdachte Freisitz ist auch bei einem Regenschauer ein gemütlicher Platz, um den Feierabend bei jedem Wetter an der frischen Luft zu genießen. In dem gepflegten Garten befindet sich ein Gartenhaus, in dem Platz für Gartengeräte und zusätzlich eine kleine Sitzecke ist.

Außerdem gelangt man vom Flur im Erdgeschoss direkt in den Keller, indem Sie mit Freunden und Familie schöne Abende im Partyraum verbringen können. Im Keller befinden sich drei Räume, wovon sich einer perfekt als Partykeller eignet. Idealerweise ist auch hier noch ein separates WC.

Drei weitere Zimmer sowie ein Duschbad befinden sich im Obergeschoss des Hauses. Neben dem gemütlichen Elternschlafzimmer gibt es zwei weitere Zimmer, welche als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Sie wünschen sich einen Garten, haben aber weder Zeit noch Muße viel dafür zu tun? Der kleine, aber feine Gartenanteil ist pflegeleicht angelegt und ein herrlicher Platz, um bei schönem Wetter an der frischen Luft zu entspannen.

## Ausstattung

- Gäste-WC mit Fenster
- Moderne Einbauküche
- Drei Schlafzimmer im Obergeschoss
- Teilweise bodentiefe Fenster
- Duschbad im Obergeschoss
- Gartenhaus mit Geräteschuppen und Sitzgelegenheit
- Überdachte Südterrasse
- Gas-Heizung 2021
- WC im Keller
- Vollständig renoviert 2015



# Sonstiges

Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Energiekennwert: 120,94 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: D  
Baujahr: 1968  
Heizungsart: Gas-Heizung  
Befuerung/Energieträger: Gas

Sie möchten besichtigen? Rufen Sie uns gern an: 04171 - 88 18 66  
Ihre Ansprechpartnerin: Luisa Repschläger

Mit diesem Exposé bieten wir Ihnen unsere Maklerdienste an. Alle Angaben zum Objekt haben wir nach bestem Wissen aufgrund der uns zur Verfügung stehenden Auskünfte des Eigentümers gemacht. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Im Falle eines durch unseren Nachweis, bzw. unsere Vermittlung zustande gekommenen Vertragsabschlusses, ist der Käufer verpflichtet eine Provision in angegebener Höhe zu zahlen. Diese Provision ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig.

Die ERWERBSNEBENKOSTEN in Höhe von ca. 2 % Notar- und Gerichtskosten sowie 5 % Grunderwerbsteuer sollten bei der Finanzierung mit einkalkuliert werden.

Verbraucherinformation gemäß Fernabsatzgesetz:

Diese Informationen dienen der Erfüllung von Informationspflichten aufgrund gesetzlicher Vorschriften, wenn die Beteiligung von Schröder Immobilien, Inh. Jörg Schröder, Von-Somnitz-Ring 4a, 21423 Winsen (Luhe) ausschließlich unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln zustande kommt. Fernkommunikationsmittel und Kommunikationsmittel, die zur Anbahnung oder zum Abschluss eines Vertrages zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer, ohne gleichzeitige körperliche Anwesenheit der Vertragsparteien eingesetzt werden, können insbesondere Briefe, Kataloge, Telefonanrufe, Telekopien, E-Mails sowie Rundfunk, Tele- oder Mediendienste sein.

Widerrufbelehrung (Fernabsatz):

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, Email) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312 g Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf ist zu richten an:

Schröder Immobilien,  
Inhaber Jörg Schröder  
Von-Somnitz-Ring 4a  
21423 Winsen (Luhe)  
Tel.: +49 (0) 4171 88 18 11  
Fax: +49 (0) 4171 88 18 33  
E-Mail: [info@schroederimmobilien.de](mailto:info@schroederimmobilien.de)



#### Widerrufsfolgen:

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

#### Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Ende der Widerrufsbelehrung

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	13.08.2023
Gültig bis	12.08.2033
Baujahr	1968
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	120,94 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	D



## Lage

Stelle ist ein Ort mit dörflichem Charakter und allem, was man zum Leben braucht. Verschiedene Supermärkte und andere Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie von der Eisdielen bis zum überregional bekannten Griechen, verschiedene Arztpraxen und mehrere Schulen... all dieses finden Sie im Steller Ortskern.

Vor den Toren der Hansestadt Hamburg wohnen Sie hier in der Nähe vom Elbstrand, weitläufigen Wiesenflächen und dem Waldgebiet "Buchwedel". Gleichzeitig erreichen Sie die Hamburger Innenstadt über die A1, A39 oder A7 in nur ca. 25 Minuten oder Lüneburg in ca. 20 Minuten.

Und sollte die Autobahn mal verstopft sein, nehmen Sie einfach den Schleichweg am Deich entlang, um staufrei und entspannt nach Hamburg zu gelangen.

Alternativ fährt auch der Metronom regelmäßig im Hamburger Verkehrsverbund (HVV) in nur ca. 20 Minuten in beide Großstädte.





Blick in die Küche



Eingangsbereich



Essplatz in der Küche



Erdgeschoss



Liegenschaftskarte



Moderne Einbauküche





Gäste WC



Wohn und Essbereich



Flur Dachgeschoss



Duschbad



# Grundriss

## Grundriss Obergeschoss



[www.Si-WL.de](http://www.Si-WL.de) Präsentiert durch Performer CRM

