HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

Durch uns erfolgreich vermitteln.
Ihr Qualitätsmakler in Meerbusch
bei Erbschaft, Schenkung & Scheidung

Hansestadt Stade: Investoren aufgepasst!
Liebevoll Modernisiertes Mehrfamilienhaus
mit zwei weiteren Baugrundstücken

Exposé

Kompetenz schafft Vertrauen

HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

Objekt ID:h2521

▪Stade Kopenkamp

▪ modernisiertes 6-Parteienhaus Baujahr 1959

▪ ca. 431 m² Wohnfläche ▪ ca. 858 m² Hausgrundstück

▪ 1.214m² Baugrundstück

Kaufpreis: 999.000,00 €

zzgl. 4,76 % Provision inklusive MwSt.

Kompetenz schafft Vertrauen

HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

Daten Mehrfamilienhaus

Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1959
Wohneinheiten	6
Wohnfläche EG links/ OG links EG rechts/ OG rechts DG links/ rechts	ca.431m² 3 Zi je ca. 77 m² 3 Zi je ca. 77m² 3 Zi je ca. 63m²
Nutzfläche	Ca. 195 m²
Grundstück	Ca. 858 m²

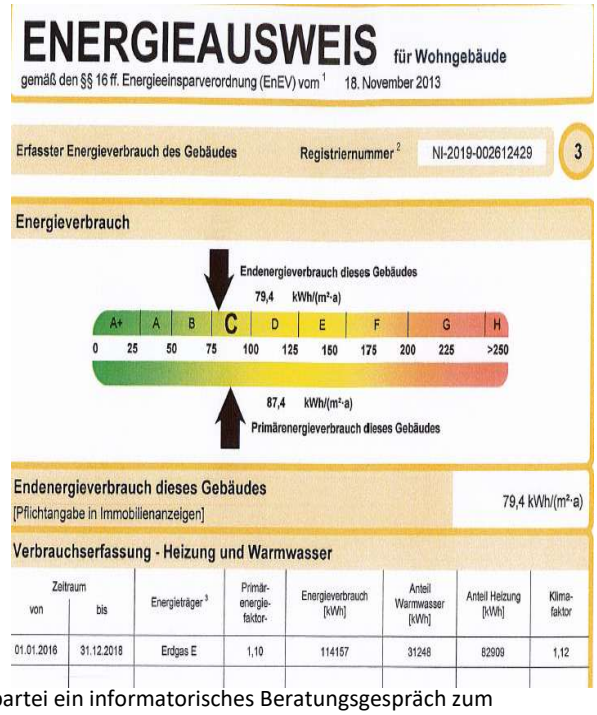
Stellplätze	3 +öffentliche
Keller	ja
Balkon	ja
Kubatur	1.894 m³
Netto Mieteinnahmen	41.100 € p.a.
Verfügbar ab	Ab sofort

Modernisierungen Mehrfamilienhaus

- Sanierungen& Modernisierungen von 2001-2025 in Höhe von 383.600 Euro
- 1991 Dachgeschossausbau Wohnung links
- 2001 Verbesserung der Dachdämmung
- Neue Gasetagenheizungen (2012,2014,2018,2019)
- 2013 neue Wohnungseingangstüren
- 2017 neuer Zählerschrank und Zähler
- 2001 bis heute fortlaufende Wohnungssanierungen
- 2003& 2004 neue Holzfenster

Energieausweis

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energiekennwert	79,4 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr Gebäude	1959
Heizung	Gas
Baujahr Heizung	2013
Warmwasser enthalten	ja



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — Registriernummer [2]: NI-2019-002612429 — 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 79,4 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | **C** | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

87,4 kWh/(m²·a) Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]: 79,4 kWh/(m²·a)

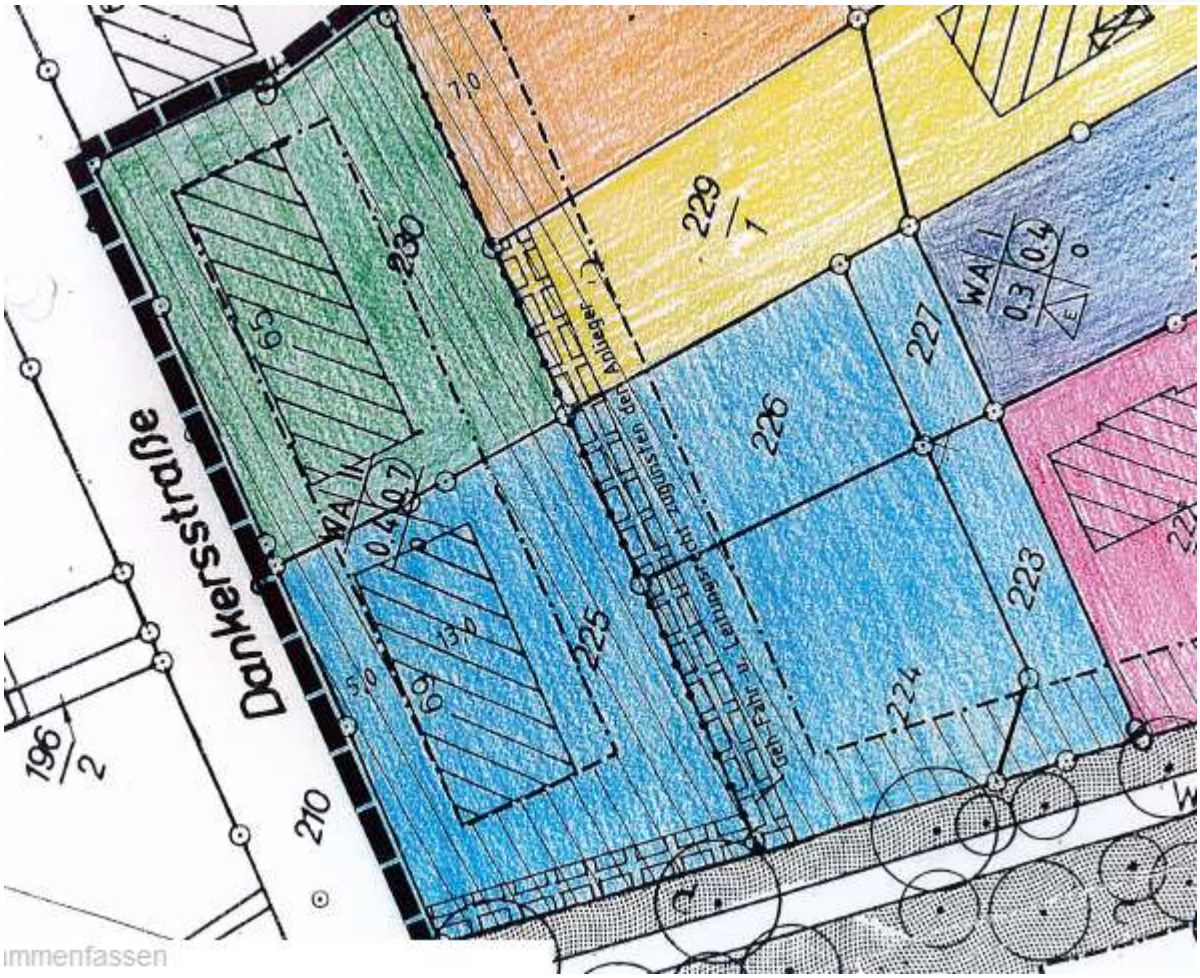
Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2016	31.12.2018	Erdgas E	1,10	114157	31248	82909	1,12

§ 80 Abs. 4 GEG:
Wir kommen unserer Verpflichtung hiermit nach, der Erwerberpartei ein informatorisches Beratungsgespräch zum Energieausweis durch einen Energieberater der Verbraucherzentrale Bundesverband anzubieten.

Daten Baugrundstück

Flur	12
Flurstücke	223/1 und 226/1
Grundstücksgröße	1.214m²
Bebauungsplan	Ja – D3
Bauliche Nutzung	WA
GFZ	0,7
GRZ	0,4
Maße	Ca. 42m x 30m



Lage

Das Mehrfamilienhaus, befindet sich im beliebten Stadtteil Kopenkamp zentrumsnah (ca. 10 Minuten Fußweg) in einem Wohnviertel mit langer Tradition. Es wird eingegrenzt durch die Talstraße, die Wilhelm-Seitas- Straße, die Frommholdstraße und Thuner Straße. Die B 73 gewährleistet eine gute Anbindung an Verkehrsweg Richtung Hamburg oder Cuxhaven sowie die Autobahnen.

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung an das Stadtzentrum. Die Straße ist geprägt von Wohnhäusern, Nahversorgung ist durch einen nahegelegenen EDEKA-Markt sehr gut. Bushaltestellen und der Bahnhof Stade (mit S-Bahn nach Hamburg) sind gut erreichbar. Die Umgebung ist verkehrsarm, familienfreundlich und durch Bebauungspläne als Wohngebiet ausgewiesen. Stade bietet eine Mischung aus historischem Stadtbild, guter Infrastruktur und naturnahem Umfeld.

HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

Beschreibung

Das dreigeschossige sehr gepflegte 6 Familienhaus liegt in bester Lage von Stade Kopenkamp.

3 Stellplätze auf dem Grundstück weitere direkt an der Straße

Die Balkone gewährleisten einen Blick ins Grüne, außer der Dachgeschoss Wohnung links hat jede Wohnung einen Balkon. Ausreichend Kellerräume, Fahrradkeller und Waschkeller vorhanden.

Das Objekt wurde nachweislich seit 2001 ständig saniert und modernisiert (383.600 Euro)

Für die hinteren Grundstücke wurde bereits die Zuwegung erstellt, hierbei handelt es sich um Bauland!

Lageplan

Kompetenz schafft Vertrauen

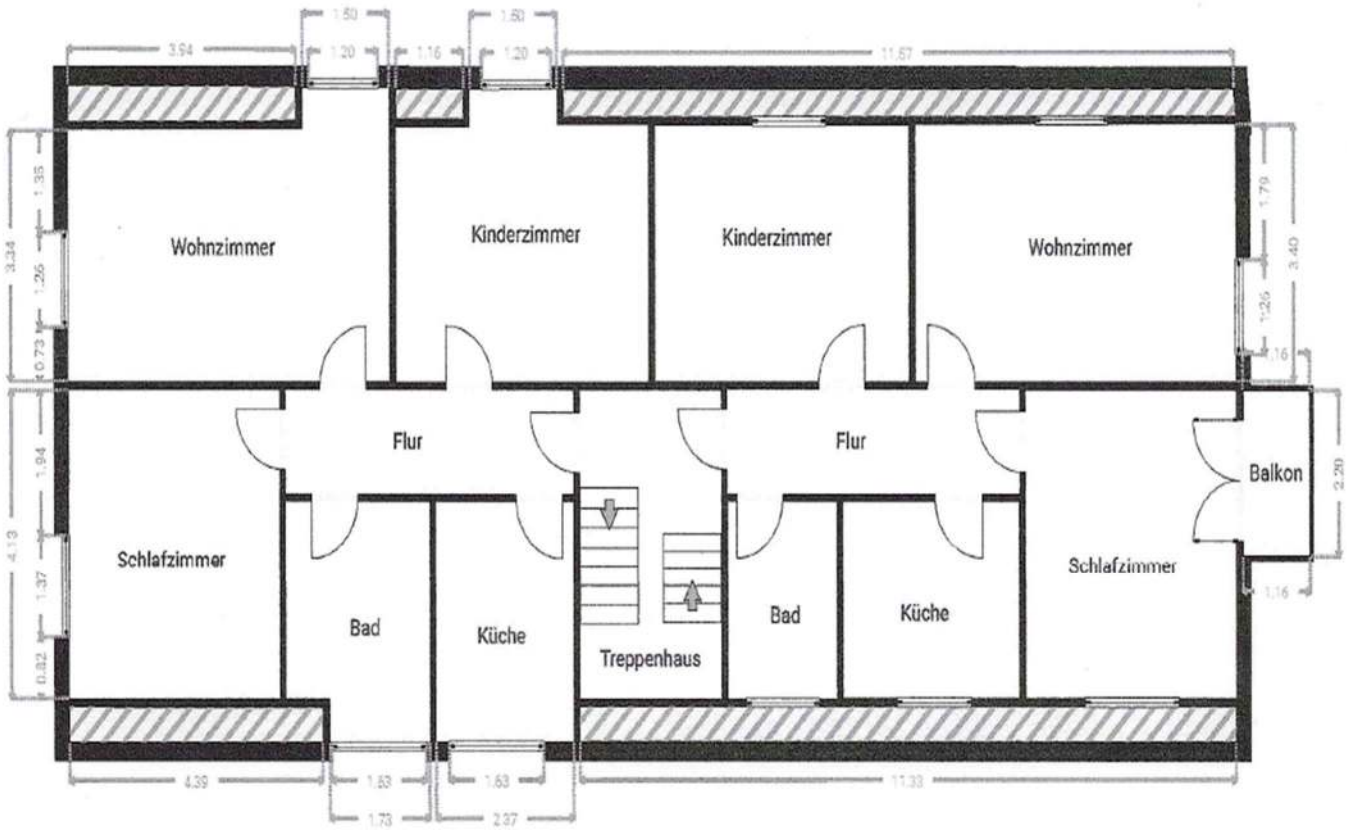
HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

Schnitt EG & OG

Kompetenz schafft Vertrauen

HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

Schnitt KG & DG



Kompetenz schafft Vertrauen

HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

Wohnflächenberechnung

Lage im Objekt	Raum	Art					m²	Ansatz
Erdgeschoß links	Wohnzimmer	W	5,51	x	4,01	=	21,43	97%
	Schlafzimmer	W	3,63	x	4,76	=	16,76	97%
Obergeschoß links	Zimmer	W	3,51	x	4,38	=	14,91	97%
	Zimmer	W	1,00	x	0,20	=	-0,19	-97%
	Küche	W	3,01	x	3,26	=	9,52	97%
	Küche	W	1,12	x	0,33	=	-0,36	-97%
	Bad	W	1,88	x	3,26	=	5,94	97%
	Flur	W	1,38	x	5,01	=	6,71	97%
	Balkon	W	1,10	x	4,10	=	1,13	25%
	Balkon	W	0,80	x	4,10	=	0,41	12,50%
	Gesamt:						**76,26**	
Erdgeschoß rechts	Wohnzimmer	W	5,51	x	4,01	=	21,43	97%
	Schlafzimmer	W	3,63	x	4,76	=	16,76	97%
Obergeschoß rechts	Zimmer	W	3,51	x	4,38	=	14,91	97%
	Zimmer	W	1,00	x	0,20	=	-0,19	-97%
	Küche	W	3,01	x	3,26	=	9,52	97%
	Küche	W	1,12	x	0,33	=	-0,36	-97%
	Bad	W	1,88	x	3,26	=	5,94	97%
	Flur	W	1,38	x	5,01	=	6,71	97%
	Balkon	W	1,10	x	4,10	=	1,13	25%
	Balkon	W	0,80	x	4,10	=	0,41	12,50%
	Gesamt:						**76,26**	
Dachgeschoß rechts	Wohnzimmer	W	5,53	x	3,30	=	18,25	100%
	Wohnzimmer	W	1,45	x	0,50	=	0,73	100%
	Wohnzimmer	W	5,53	x	1,45	=	-2,00	-25%
	Schlafzimmer	W	4,38	x	3,30	=	14,45	100%
	Schlafzimmer	W	1,45	x	0,50	=	0,73	100%
	Schlafzimmer	W	4,38	x	1,45	=	-1,59	-25%
	Kinderzimmer	W	3,66	x	3,92	=	14,35	100%
	Kinderzimmer	W	3,66	x	0,90	=	-1,65	-50%
	Küche	W	3,00	x	2,65	=	7,95	100%
	Küche	W	1,20	x	0,40	=	-0,48	-100%
	Bad	W	1,88	x	2,65	=	4,98	100%
	Balkon	W	1,10	x	2,20	=	1,21	50%
	Flur	W	5,00	x	1,38	=	6,90	100%
	Gesamt:						**63,82**	
Dachgeschoß links	Wohnzimmer	W	5,53	x	3,30	=	18,25	100%
	Wohnzimmer	W	1,45	x	0,50	=	0,73	100%
	Wohnzimmer	W	5,53	x	1,45	=	-2,00	-25%
	Schlafzimmer	W	4,38	x	3,30	=	14,45	100%
	Schlafzimmer	W	1,45	x	0,50	=	0,73	100%
	Schlafzimmer	W	4,38	x	1,45	=	-1,59	-25%
	Kinderzimmer	W	3,66	x	3,92	=	14,35	100%
	Kinderzimmer	W	3,66	x	0,90	=	-1,65	-50%
	Küche	W	3,00	x	2,65	=	7,95	100%
	Küche	W	1,20	x	0,40	=	-0,48	-100%
	Bad	W	1,88	x	2,65	=	4,98	100%
	Flur	W	5,00	x	1,38	=	6,90	100%
	Gesamt:						**62,61**	

EG re	**76,26**
EG li	**76,26**
OG re	**76,26**
OG li	**76,26**
DG re	**63,82**
DG li	**62,61**
Gesamt Wohnfläche	**431,47** m²

Kompetenz schafft Vertrauen

HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

Kubatur

Hauptgebäude							m²	Ansatz
Kellergeschoß	20,99	x	9,74	x	2,25	=	460,00	1
Hochbaukörper 1	20,99	x	9,74	x	5,50	=	1124,43	1
DG ausgebaut	20,99	x	9,74	x	2,50	=	255,55	1/2
Gaube 1	3,25	x	1,20	x	1,55	=	3,02	1/2
Gaube 2	3,25	x	1,20	x	1,55	=	3,02	1/2
DG ausgebaut	20,99	x	4,25	x	3,20	=	47,58	1/6
					Gesamt:		1.893,61	m³

Gesamt : 1.893,61 m³

Sanierte Beispielwohnung

Kompetenz schafft Vertrauen

HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

Impressionen

Kompetenz schafft Vertrauen

HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

Kompetenz schafft Vertrauen

HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

Kaarster Straße 2-4 in40670 Meerbusch

info@heymanns-immobilien.de

02159 912760

Ihre Ansprechpartner

Michael Heymanns

Geschäftsführer
Dipl. Betriebswirt & Immobilienökonom (ebs) &
Sachverständiger für Immobilien

Robin Gotzen

Immobilienkaufmann IHK
Persönlich zertifizierter Sachverständige der DEKRA
Vermietung & Verkauf

Unsere Auszeichnungen

Heymanns Immobilien & Finanzierung

Zertifizierter Sachverständiger Robin Gotzen

Kompetenz schafft Vertrauen

HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

Finanzierungspartner

Björn Sydow
Bankbetriebswirt (FS)

Ihr Spezialist für Baufinanzierungen und Ratenkredite

Mobil: +49 (0) 174/7865371
Tel.: +49 (0) 2151/9496010
E-Mail: bjoern.sydow@smartkredit.de

Jetzt unverbindlich ein Finanzierungsangebot einholen:

Kompetenz schafft Vertrauen

HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Heymanns Immobilien erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Allgemeine Geschäftsbedingungen Heymanns Immobilien & Finanzierung

Unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen sind die Grundlage für erfolgreiche Geschäftsbeziehungen mit unseren Kunden. Sie bieten beiden Seiten Sicherheit und Berechenbarkeit. Sie werden regelmäßig an gesetzliche Bestimmungen angepasst.

1. Behandlung von Angeboten

Angebote und Mitteilungen von Heymanns Immobilien & Finanzierung, aus denen die Gelegenheit zum Abschluss eines Kauf- bzw. Mietvertrages hervorgeht, sind ausschließlich für den Adressaten bzw. den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung von Heymanns Immobilien & Finanzierung an Dritte weitergegeben werden. Zuwiderhandlungen verpflichten den Weitergebenden zur Zahlung der Provision in der ursprünglich vereinbarten Höhe.

2. Vertragsabschluss

a) Mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages bzw. eines Mietvertrages durch den Nachweis oder die Vermittlung von Heymanns Immobilien & Finanzierung ist zu deren Gunsten eine Provision verdient und fällig. Wird der Vertrag zu anderen als den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dies den Provisionsanspruch nicht, sofern das zustande gekommene Geschäft mit dem angebotenen Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Entsprechendes gilt, wenn ein anderer als der ursprünglich vorgesehene Vertrag geschlossen wird. (z.B. Kauf statt Miete oder Erbbaurechtskauf statt Grundstückskauf).

b) Heymanns Immobilien & Finanzierung hat Anspruch auf Anwesenheit beim Vertragsabschluss. Erfolgt ein Vertragsabschluss ohne Anwesenheit von Heymanns Immobilien & Finanzierung, so ist ihr vom Auftraggeber unverzüglich Auskunft über den Vertragspartner und die Vertragskonditionen zu erteilen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, Heymanns Immobilien & Finanzierung auf Verlangen eine Vertragsabschrift zu überlassen.

c) Nimmt der Auftraggeber von seinen Vertragsabsichten Abstand, ist er verpflichtet, Heymanns Immobilien & Finanzierung unverzüglich schriftlich zu informieren.

3. Provision

Die geschuldete Provisionshöhe im Fall des Abschlusses eines Hauptvertrages ergibt sich aus dem jeweiligen Exposé bzw. Maklervertrag.

Die Erhebung und Berechnung der Mehrwertsteuer erfolgt nach den jeweils gültigen Steuersätzen gemäß den gesetzlichen Vorgaben. Ändert sich der Steuersatz, so ändert sich insoweit auch die Höhe der Brutto-Provision entsprechend.

4. Folgegeschäft

Ein Provisionsanspruch steht Heymanns Immobilien & Finanzierung auch dann zu, wenn im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten von ihr vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrag weitere vertragliche Vereinbarungen zustande kommen.

6. Haftungsausschluss

Die von Heymanns Immobilien & Finanzierung gemachten Angaben bezüglich der Immobilie beruhen auf den ihr erteilten Informationen durch Dritte, namentlich durch den Verkäufer/Vermieter. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben in Exposés, Prospekten, Beschreibungen u. ä. kann Heymanns Immobilien & Finanzierung daher nicht übernehmen. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein angebotenes Objekt nicht bzw. anderweitig verkauft/vermietet wird. Im Übrigen haftet Heymanns Immobilien & Finanzierung nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Gegenüber Unternehmern ist die Haftung begrenzt auf vertragstypische, vorhersehbare Schäden. Bei einer schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit haftet Heymanns Immobilien & Finanzierung nach den gesetzlichen Bestimmungen.

7. Ersatzansprüche

Vertragswidriges Verhalten des Auftraggebers, welches das mögliche Entstehen eines Provisionsanspruchs verhindert, berechtigt Heymanns Immobilien & Finanzierung insbesondere zum Ersatz ihres sachlichen Aufwandes gegen Einzelnachweis.

8. Datenschutz

Der Auftraggeber wird gemäß § 33 Abs. 1 Bundesdatenschutzgesetz davon unterrichtet, dass Heymanns Immobilien & Finanzierung personenbezogene Daten nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen verarbeitet. Heymanns Immobilien & Finanzierung erklärt, alle anwendbaren Datenschutzbestimmungen zu beachten und die technischen Einrichtungen entsprechend zu gestalten.

Diese Datenschutzerklärung klärt Sie über die Art, den Umfang und Zweck der Verarbeitung von personenbezogenen Daten (nachfolgend kurz „Daten") innerhalb unseres Onlineangebotes und der mit ihm verbundenen Webseiten, Funktionen und Inhalte sowie externen Onlinepräsenzen, wie z.B. unser Social Media Profile auf. (nachfolgend gemeinsam bezeichnet als „Onlineangebot"). Im Hinblick auf die verwendeten Begrifflichkeiten, wie z.B. „Verarbeitung" oder „Verantwortlicher" verweisen wir auf die Definitionen im Art. 4 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

Verbraucher haben das folgende Widerrufsrecht:

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns ***(Heymanns Immobilien & Finanzierung, Kaarster Str.2-4, 40670 Meerbusch, info@heymanns-immobilien.de Tel.: 02159912760)*** mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben

unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.
– An: Heymanns Immobilien &Finanzierung ***(Kaarster Str.2-4, 40670 Meerbusch, info@heymanns-immobilien.de, Telefonnummer 02159-912760)***
– Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung (Immobilienvermittlung)
– Bestellt am (*)/erhalten am (*)
– Name des/der Verbraucher(s)
– Anschrift des/der Verbraucher(s)

– Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
– Datum

(*) Unzutreffendes streichen.

Erklärungen des Verbrauchers/Vorzeitiges Erlöschen des Widerrufsrechtes

Mir ist bekannt, dass das Widerrufsrecht vor Ablauf der Widerrufsfrist erlischt, wenn die Dienstleistung vollständig erbracht wurde und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen wurde, nachdem ich meine ausdrückliche Zustimmung gegeben habe.

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen.

☐ ja ☐ nein

Ort, Datum und Unterschriften: