

# Fertiggestellt!

21435 Stelle, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt-ID: 46408



Wohnfläche ca.: **62,63 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **340.000 EUR**



# Fertiggestellt!

Objekt-ID	46408
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Kurze Straße 5B 21435 Stelle
Etage	EG
Wohnfläche ca.	62,63 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug
Stellplätze gesamt	1
Carportstellplatz	20.000 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Personenaufzug, Terrasse
Kaufpreis	340.000 EUR



# Objektbeschreibung

Fertiggestellt! Die Wohnung ist bezugsfertig.

Kommen Sie zur Besichtigung der letzten freien Wohnung - Donnerstags um 15:45 Uhr (ausgenommen Feiertage)

Eine Anmeldung ist nicht erforderlich, wir freuen uns auf Sie!

Anschrift: Kurze Straße 5A/ 5B, 21435 Stelle

Individuelle Besichtigungen vereinbaren Sie bitte unter 04171-881866.

Ob in Haus 1 oder im Haus 2 - in unserem Neubauprojekt "2Huus" sind Sie to huus in Stelle. Hier wohnen Sie modern und nach neustem Baustandard in einem energieeffizienten Neubau und gleichzeitig in einem traditionsreichen Ort mit ländlichem Charme, wo man beim Einkaufen schon mal jemanden "Plattdütsch schnacken" hört.

"2 Huus" steht mitten in Stelle.

Zu Fuß morgens Brötchen holen? Kein Problem. Sie müssen sich nur zwischen Soetebiers Dorfbäckerei, dem Salzbäcker oder Dallmayers Backus entscheiden.

Mal eben schnell was aus der Apotheke holen? Es sind 2 Minuten Fußweg bis zur nächsten Apotheke.

Milch vergessen und das Müsli ist zu trocken? Im Umkreis von 150m stehen Ihnen Edeka, Aldi und Budnikowsky zur Verfügung.

Und soll die Küche mal kalt bleiben, holen Sie sich einfach einen kleinen Snack bei "Marlene" (Mäc Gyros), einem Steller Urgestein oder aus einer der anderen in Stelle ansässigen Gastronomien.

## Ausstattung

Die moderne, 62 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Eigentumswohnung bietet einen durchdachten Grundriss ohne lästige Stufen. Sie verfügt über eine Westterrasse, ein Schlafzimmer, eine geräumige Diele, ein Duschbad, einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss sowie einen Carportstellplatz.

Einbauküchen und Duschatrennung sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Heizung:

Das Gebäude wird mit einer ressourcensparenden Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt. In den Wohnungen sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme und Behaglichkeit.

Kfw-55-Standard:

Hinsichtlich sämtlicher Bauaspekte, wie Dämmung, ressourcenschonender Energiegewinnung etc. werden die gesetzlichen Anforderungen an ein Kfw-55 Haus erfüllt.

Merkmale zur Bauweise:

- Wir bauen massiv und nachhaltig, Stein auf Stein.
- Bauseits montierte Leuchten werden mit energiesparenden LED's ausgestattet, sowohl im Innen- als auch im Außenbereich.
- Dreifachverglaste Fenster mit Rollläden
- Beleuchtung in den Treppenhäusern wird über Bewegungsmelder gesteuert. Unnötiger Stromverbrauch wird damit vermieden.
- Glasfaserkabel liegt bis in den Hauswirtschaftsraum
- Lademöglichkeiten für E-Bikes im Fahrradabstellraum.



# Sonstiges

Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Energiekennwert: 21,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energie mit Warmwasser: Ja  
Energieeffizienzklasse: A+  
Baujahr: 2024  
Heizungsart: Wärmepumpe  
Befuerung/Energieträger: Strom

Rufen Sie uns gerne an: 04171/ 88 18 66  
Ihr Ansprechpartnerin: Stefanie Gaser

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

Änderungen, Irrtümer & Zwischenverkauf vorbehalten.

Wir haben mit größter Sorgfalt alle Angaben dieses Exposés überprüft und zusammengestellt. Eine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Informationen kann nicht übernommen werden. In den Grundrissen vorgenommene Darstellung von Ausstattung Bauteilen, Küchen, Möblierung, Türaufschlägen, Badezimmer etc. ist als beispielhafter und unverbindlicher Gestaltungsvorschlag anzusehen. Gleiches gilt für alle Visualisierungen und Fotografien. Änderungen und Abweichungen sind jederzeit möglich. Auch diese sind unverbindlich und dienen ausschließlich allgemeinen Anschauungszwecken. Außerdem sind aus den Darstellungen, Fotos und Visualisierungen keine Beschaffenheitsvereinbarungen abzuleiten. Der genaue Lieferumfang ergibt sich ausschließlich aus dem beurkundeten Kaufvertrag und der Anlagen inklusive der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Bei den in diesem Exposé gemachten Flächenangaben handelt es sich um vorläufige Circa-Angaben. Änderungen in der Planung, der Ausführungsart und bei vorgesehenen Baustoffen sind jederzeit vorbehalten. Es können noch Leitungen, Versorgungsschächte, Vorwandinstallationen oder statische Stützpfeiler etc. installiert werden, die in den Grundrissen nicht eingezeichnet sind. Diese können evtl. baubedingt während der Bauphase entstehen und/oder geändert werden. Der Bauträger ist redaktionell verantwortlich für den Inhalt und die Angaben aus dieser Verkaufsaufgabe. Preise für Sonderwünsche auf Anfrage.

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/L. 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/L.  
Tel.: +49 (0) 4171 88 18 11  
Fax: +49 (0) 4171 88 18 33  
Email: 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	19.02.2025
Gültig bis	18.02.2035
Baujahr	2024
Wesentlicher Energieträger	Strom
Endenergiebedarf	21,60 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	A+



# 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.

Kurze Straße 5B, 21435 Stelle, Deutschland





Außenansicht



Mitten in Stelle



Visualisierung Wohnzimmer



Duschbad



Handtuchheizkörper



# Grundriss

Der Grundriss

