

# Sonntagsbesichtigung am 18.05.2025 um 10:00 Uhr

21435 Stelle, Wohnung zum Kauf

Objekt-ID: 47005



Wohnfläche ca.: **79 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **390.000 EUR**



## Sonntagsbesichtigung am 18.05.2025 um 10:00 Uhr

Objekt-ID	47005
Objekttyp	Wohnung
Adresse	Reiherstieg 12 21435 Stelle
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	79 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	30.000 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	ab sofort möglich
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Einbauküche, Neubau, Personenaufzug, Seniorengerecht
Hausgeld	390 EUR
Kaufpreis	390.000 EUR



# Objektbeschreibung

Beratung & Besichtigung im Mai 2025:

Jetzt Donnerstag um 15:00 Uhr

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

Individuelle Besichtigungen vereinbaren Sie bitte unter 04171-881866.

Zum Seniorenwohnen mit Konzept gehören barrierearme Grundrisse, Aufzüge, breite Türrdurchgänge sowie der Gemeinschaftsraum nebst Hausdame. Sie wohnen selbständig in Ihrer eigenen Wohnung, ein Umzug in eine Pflegeeinrichtung nur aufgrund einer beschwerlichen Wohnsituation (Treppenstufen, arbeitsintensiver Garten oder ähnliches) ist nicht nötig.

Die Hausdame ist stundenweise im Haus anwesend und steht den Bewohnern mit Rat und Tat zur Seite, hilft bei Behördenangelegenheiten und gestaltet Freizeitangebote und gesellige Nachmittage. Verbringen Sie Ihre Tage künftig nicht einsam im zu großen Haus, sondern gestalten Sie Ihren neuen Alltag aktiv zusammen mit Nachbarn aus Ihrer Generation.

Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss befindet sich in der Wohnung. In der Tiefgarage, natürlich bequem mit dem Aufzug erreichbar, steht Ihnen ein Pkw-Stellplatz zur Verfügung. Auf dem Außengelände stehen weitere Parkplätze sowie drei Gemeinschaftsabstellräume mit Steckdosen für Fahrräder für Sie bereit.

Energieausweis nach Fertigstellung

360 °C Aufnahme unter [www.schroederimmobilien.de](http://www.schroederimmobilien.de)

Objekt-Nr.: 47005

## Ausstattung

Von modernen Badezimmerfliesen, hochwertiger Keramik über pflegeleichte Bodenfliesen und geschmackvolle Vinyl-Fußböden, bis hin zur ansprechenden Einbauküche ist alles harmonisch aufeinander abgestimmt. Durch die Fußbodenheizung entsteht eine angenehme Wärme in der Wohnung.

- zwei Schlafzimmer
- helle Einbauküche
- Bad mit bodengleiche Dusche und Handtuchheizkörper
- Süd-Loggia mit verstellbaren Schallschutzfenster
- Aufzug
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Fußbodenheizung
- elektrische Außenrollläden und Video-Gegensprechanlage
- barrierearme Bauweise
- Fahrradstellplatz
- Tiefgaragenstellplatz € 30.000,-
- Gemeinschaftsraum & Hausdame

360 °C Fotoaufnahme unter [www.schroederimmobilien.de](http://www.schroederimmobilien.de)



Objekt-Nr.: 47005

## Sonstiges

Heizungsart: Zentralheizung  
Befuerung/Energieträger: Gas  
Baujahr: 2024  
Energiekennwert: 25,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: A+  
Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Rufen Sie uns gern an: 04171 - 88 18 66  
Ihre Ansprechpartnerin: Stefanie Gaser  
360 °C Aufnahme unter [www.schroederimmobilien.de](http://www.schroederimmobilien.de)  
Objekt-Nr.: 47005

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 (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  
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	13.09.2021
Gültig bis	12.09.2031
Baujahr	2024
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	25,60 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	A+



# Lage

Willkommen in Stelle!

Reiherstieg 12, 21435 Stelle

Die "Bienenwiese" befindet sich in dem kleinen norddeutschen Ort Stelle. Das Gebäude liegt in fußläufiger Entfernung von vielen Einkaufsmöglichkeiten.

Von hier aus ist alles gut erreichbar, was im Alltag das Leben erleichtert. Bahnhof, Supermärkte, Gastronomie und Arztpraxen sind nur einige Beispiele des traditionell gewachsenen Ortskerns.

Stelle liegt südlich der Hansestadt Hamburg. Sie erreichen die Innenstadt über die A1 in ca. 20 Minuten.

Die Salzstadt Lüneburg liegt ebenfalls nur ca. 20 Minuten Fahrzeit entfernt.

Die Infrastruktur macht Stelle zu einem attraktiven Wohnumfeld. Ein lebenswerter Ort mit steigender Beliebtheit, unter anderem durch die nahe gelegene und weitläufige Ufer- und Flusslandschaft der Elbe und dem benachbarten Buchwedel Waldgebiet.

Reiherstieg 12, 21435 Stelle, Deutschland





Herzlich Willkommen



Südansicht



Nordansicht



Schlafzimmer Visualisierung



Duschbad



Gästezimmer oder Büro





ebenerdiges Duschbad



Diele



Gemeinschaftsraum



Gemeinschaftsraum



Barrierearmes Wohnen



Kochen





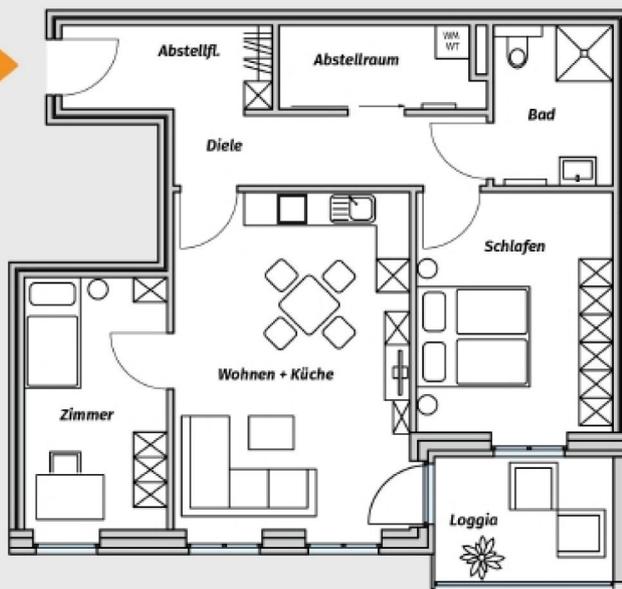
Schlafen



# Grundriss

Grundriss Erdgeschoss WE 18

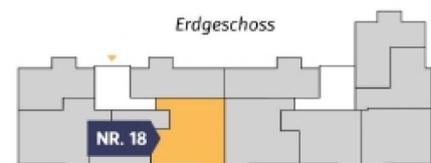
Nord



## Wohnung 18

3 ZIMMER IM ERDGESCHOSS

Wohnen + Küche	25,25 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,98 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,25 m <sup>2</sup>
Bad	6,02 m <sup>2</sup>
Diele	11,82 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,14 m <sup>2</sup>
Abstellfläche	0,72 m <sup>2</sup>
Loggia	3,59 m <sup>2</sup>



**WOHNFLÄCHE CA. 78,77 m<sup>2</sup>**

*Alle Balkone, Terrassen und Dachterrassen sind nur anteilig (1/2) in die Wohnfläche einberechnet.*

www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM

