

# Aufgelockerte Wohnanlage - Balkon, zweckmäßige 2,5 Zimmer Wohnung, als

VONOVIA

Billstedter Stieg 5 - 21502 Geesthacht  
Objekt-ID: 1154-22



Billstedter Stieg 1 - 5



GR BSSt 5 1. OG, Li, WE 22

provisions-  
frei

## Objektbeschreibung

Das Objekt wurde 1964 in konventioneller Bauweise mit Rotsteinverblendmauerwerk errichtet.

Die angebotene 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines 9-Familienhauses. Alle Räume inkl. der Abstellkammer sind von der Diele aus zu erreichen. Die Wohnung verfügt über ein Tageslichtbad mit Wanne. Das Bad ist hell gefliest und hat alles an Ausstattung was man für die täglichen Bedürfnisse benötigt. Die Küche ist mit mieter eigenen Möbeln ausgestattet.

Die Wohnung wurde von einem ortsansässigen Verein gemietet und wird derzeit als WG genutzt. Die Nutzung des Bades und der Küche erfolgt gemeinschaftlich. Ansonsten gibt es für 2 Bewohner 1,5 bzw. 1 Zimmer die als Wohn- und Schlafraum genutzt werden. Wobei das eine Zimmer etwas an Ausbesserung benötigen würde. Der Balkon ist südlich ausgerichtet.

Innenaufnahmen der Wohnung können aus Rücksicht auf das bestehende Mietverhältnis nicht veröffentlicht werden.

Die Wohnung wurde am 01.02.2008 bezogen.

Die letzte Mieterhöhung wurde zum 01.01.2024 durchgeführt.

Die Mietanpassung erfolgt um 4,48 % von 442,07 Euro auf 461,86 Euro.

Für die Mieter besteht kein Vorkaufsrecht.

## Lage

Der Billstedter Stieg ist in einer verkehrsberuhigenden Seitenstraße im grünen Hansaviertel nordöstlich der Geesthachter Innenstadt zu finden. Ein großes Waldgebiet, Sportanlagen und einige Spielplätze in der Wohnanlage sorgen für ein gutes Naherholungsangebot. Allgemeinbildende und weiterbildende Schulen sowie Kindergärten sind unweit entfernt und in kurzer Zeit zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten – wie der Rewe-Markt, ein Bäcker, ein Getränkemarkt sowie eine Apotheke, Blumengeschäft und eine Tankstelle sind in der nahen Ladenzeile zu finden. Eine gute Busanbindung an die Innenstadt und die

## Überblick

Objekttyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	122.000 €
Wohnfläche ca.	66 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl gesamt	2 1/2
Badewanne	✓
Badfenster	✓
Keller	✓
Wasch-/Trockenraum	✓

## Ausstattung

Hinweis:

Das Hausgeld von 387,00 Euro beinhaltet alle umlage- und nicht umlagefähigen Kosten - z. B. die Heizkosten/Warmwasser sowie die Betriebskosten (Müllabfuhr, Straßenreinigung, Kabelfernsehen usw.), die mtl. Verwaltungskosten sowie die Instandhaltungsrückstellung.

Die Höhe der nicht umlagefähigen Kosten betragen pro Monat 53,76 Euro inkl. der Verwaltergebühr von 24,18 Euro etc. Die Instandhaltungsrückstellung beträgt 43,98 Euro und ist ebenfalls nicht umlagefähig. Die Summe der nicht umlagefähigen Kosten pro Monat betragen 97,74 Euro.

Das Objekt verfügt über eine Türsprechanlage. Sämtliche Wohnungen in der Anlage sind mit Rauchmeldern und Kabelfernsehen ausgestattet. Ihnen stehen ein Kellerraum und ein Dachbodenanteil zur Verfügung. Ein Trockenraum bzw. der Wäscheplatz auf dem Dachboden kann zum Trocknen der Wäsche genutzt werden. Vor geraumer Zeit erfolgte eine Wärmedämmung der obersten Geschossdecke. Die Versorgung mit Heizung und Warmwasser erfolgt über Fernwärme (Stadtwerke Geesthacht) - Zentralheizung - Danfoss 2008. Aus dem Jahr 1989 stammen die Kunststoffenster mit Isolierverglasung - doppelt verglast.

Die Elektrik wurde bis zum Wohnungsanschluß vor geraumer Zeit erneuert. Innerhalb der Wohnung stammen die Elektrik und alle weiteren Leitungen aus dem Baujahr. Im Jahr 2023 wurden die Glasziegel in den Treppenhäusern durch Fensterfronten ersetzt.

Kfz-Stellplätze sind am Objekt vorhanden. Bushaltestellen befinden sich wenige Meter vom Haus entfernt und an der Hansastraße.

## Sonstiges

=== Energieträger laut Energieausweis: Fernwärme ===

Unser Maklerbüro arbeitet nach der DIN EN 15733.

Alle Angaben in diesem Exposé sind sorgfältig und so vollständig als möglich erarbeitet. Alle Angaben zum Objekt basieren auf den Angaben und/oder den übermittelten Daten der Eigentümer/in.

Gleichwohl können Fehler nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Angaben erfolgen daher ohne Gewähr. Maßgeblich sind die im Miet- oder Kaufvertrag geschlossenen endgültigen Vereinbarungen. Soweit Grundrisse Maßangaben und/oder Einrichtungen enthalten, kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden.

Unsere Angebote sind freibleibend. Rücknahme des Objekts, sowie Zwischenverkauf, Vermietung oder Verpachtung bleiben vorbehalten.

Besichtigungen sind nach vorheriger Terminabsprache mit dem jeweiligen Ansprechpartner möglich. Miet- oder Kaufverhandlungen sind ausschließlich mit Ihrem Ansprechpartner zu führen. Bitte beachten Sie auch die Angaben zur Courtage.

<b>Hausgeld/mtl.</b>	387 €
<b>Mieteinnahmen/p.a.</b>	5.542 €

<b>Vermietungsstatus</b>	vermietet
<b>Bezugsfrei ab</b>	sofort
<b>Baujahr</b>	1964
<b>Etage</b>	1.0G

<b>Ausweisart</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energieträger</b>	Fernwärme
<b>Verbrauchskennwert</b>	149 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung (Fernwärme)

## Kontakt

**Heike David**  
**Wohnen&Immobilien**  
**Selbständiger Vertriebspartner der**  
**VONOVIA SE**

**Mooring 29**  
**21481 Lauenburg**

**E: heikedavid@wohnen-immo.de**  
**T: 04153/ 5772270**  
**M: 0152/ 33801414**

**Website [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)**

## Weitere Bilder



Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzhinformaton](http://www.vonovia.de/datenschutzhinformaton). Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.