



**MAKLER PUTTKAMMER & TEAM**

Ihr Immobilienmakler mit Erfahrung  
seit 1979



# **Verkaufsexposé über eine Eigentumswohnung**



**Bramweg 36 b  
21629 Neu Wulmstorf**

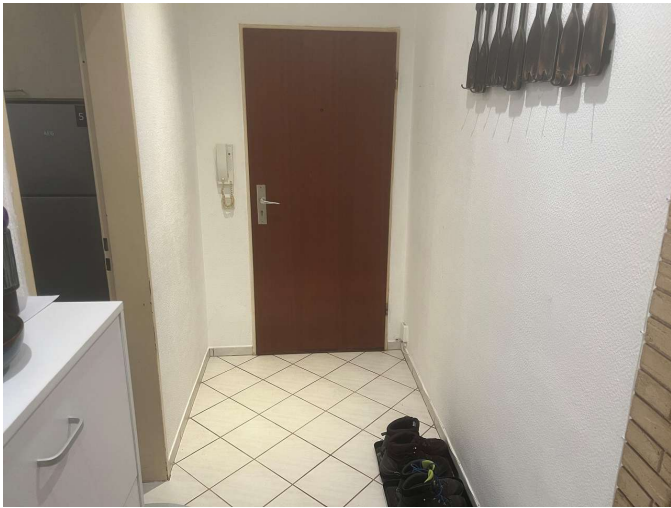
<b>Objekt:</b>	2,5-Zimmer-Wohnung zzgl. wohnlich ausgebautem Hobbykeller
<b>Wohnfläche:</b>	Ca. 68 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	- ca. 25 m <sup>2</sup> - wohnlich ausgebauter Hobbykeller inkl. Abstellraum - ca. 5 m <sup>2</sup> - Kellerraum
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Lage:</b>	Zentrale und verkehrsberuhigte Wohnlage in Neu Wulmstorf.
<b>Infrastruktur:</b>	Neu Wulmstorf liegt nur etwa 30 km Luftlinie vom Stadtzentrum Hamburg in südwestlicher Richtung entfernt, gut zu erreichen durch den Elbtunnel über die A7 und die B73, sowie aus Richtung Süden über die A1 und die B3. Direkter Bahnanschluss besteht zur Strecke Hamburg-Cuxhaven (S-Bahn-Anschluss bis Stade), Busverbindung Richtung Hamburg ist durch den Hamburger Verkehrsverbund (HVV) gegeben (nächste Haltestelle innerhalb von 4 Gehminute zu erreichen). Der Ort Neu Wulmstorf bietet diverse Kindergärten, 2 Grundschulen, eine Haupt- und Realschule und ein Gymnasium sowie alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und noch ein wenig mehr. Alle bekannten Discounter sind vor Ort, die ärztliche Versorgung ist hervorragend (Krankenhaus in Buxtehude oder Harburg), darüber hinaus bieten Eiscafés, ein Sonnenstudio, eine Videothek und eine vielfältige Gastronomie einen schönen privaten Ausgleich. Die Gemeinde Neu Wulmstorf und der unmittelbare Umkreis bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie: Freibad, Hallenbad, Jugendzentrum, Reithallen, Minigolf sowie großzügige Rad- u. Wanderwege.
<b>Lieferung:</b>	Nach Vereinbarung
<b>Wohngeld:</b>	Ca. EUR 260,00/mtl. laut Hausgeldabrechnung 2024 (davon sind ca. € 166,00 umlagefähig auf einen möglichen Mieter)
<b>Instandhaltungsrücklage:</b>	Ca. EUR 26.000,00 per 31.12.2024
<b>Kaufpreis:</b>	EUR 249.000,00
<b>Kaufnebenkosten:</b>	Die Gesamtcourtage in Höhe von 6,0 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Käufer und Verkäufer schulden die Courtage jeweils in gleicher Höhe (3 %) aufgrund separater Vereinbarungen in Textform. Die vermittelnde und/oder nachweisende Maklerfirma Puttkammer & Team, und ggf. deren Beauftragter, erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer und dem Verkäufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Die Grunderwerbsteuer, Notar-, Gerichts- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

**Ausstattungen:**

- Türöffner-/Gegensprechanlage
- modern gefliester Wohnungsflur mit Garderobenplatz
- Küche mit gepflegter Einbauküche (Cerankochfeld etc.) in L-Form
- Wohn-/Esszimmer mit Laminatfußboden, Terrassenausgang sowie TV- und Telefon-Anschluss
- mittelgroße Süd-/West-Terrasse mit Sichtschutz und Markise
- Schlafzimmer mit Laminatfußboden, Außenrollladen und TV-Anschluss
- gefliestes Badezimmer mit Badewanne inkl. Duschtrennwand, Handtuchheizung und Fenster
- Kinder-/Arbeitszimmer (1/2 Zimmer) mit Laminatfußboden
- geschlossene Treppe zum wohnlich ausgebauten Hobbykeller
- wohnlich ausgebauter Hobbykeller mit Laminatfußboden
- ein Abstellraum vorhanden
- Buche Innentüren
- überwiegend Kunststofffenster
- Gaszentralheizung
- Pkw-Stellplatz
- Kabelfernsehen
- Glasfaser vorhanden
- Waschkeller inkl. Miele-Münzgeräten (Gemeinschaftsraum)
- Fahrradkeller (Gemeinschaftsraum)

**Anmerkungen:**

- die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand
- neue Badezimmer und Wohnzimmerfenster – 2022 –
- neues Schlafzimmerfenster – 2018 -
- Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 116,7 kWh (m<sup>2</sup>\*a), Gas, Gebäudebaujahr 1982, Energieeffizienzklasse D
- Hausmeisterservice für den Winterdienst und die allgemeine Gartenpflege



Wohnungsflur



Küche



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Terrasse



Schlafzimmer



Schlafzimmer



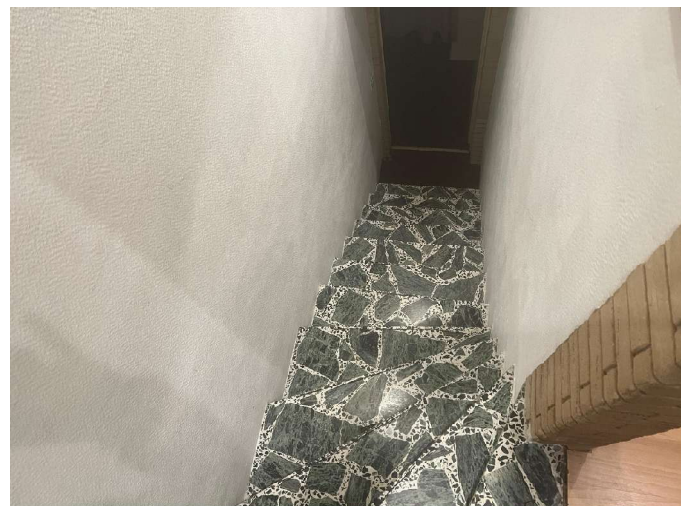
Badezimmer



Badezimmer



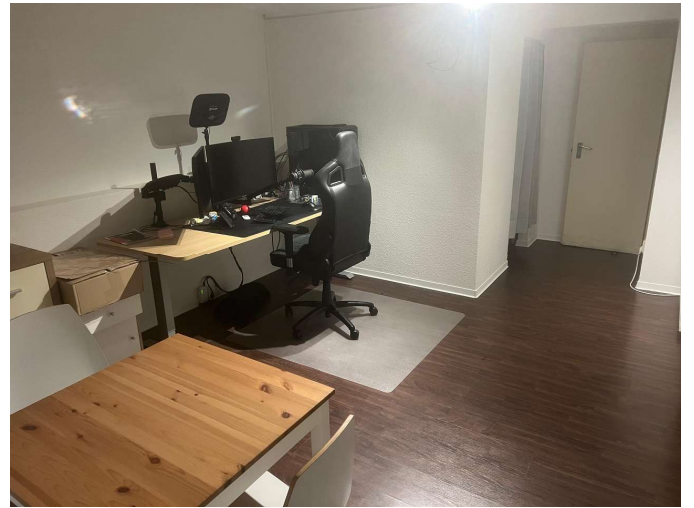
Kinder-/Arbeitszimmer



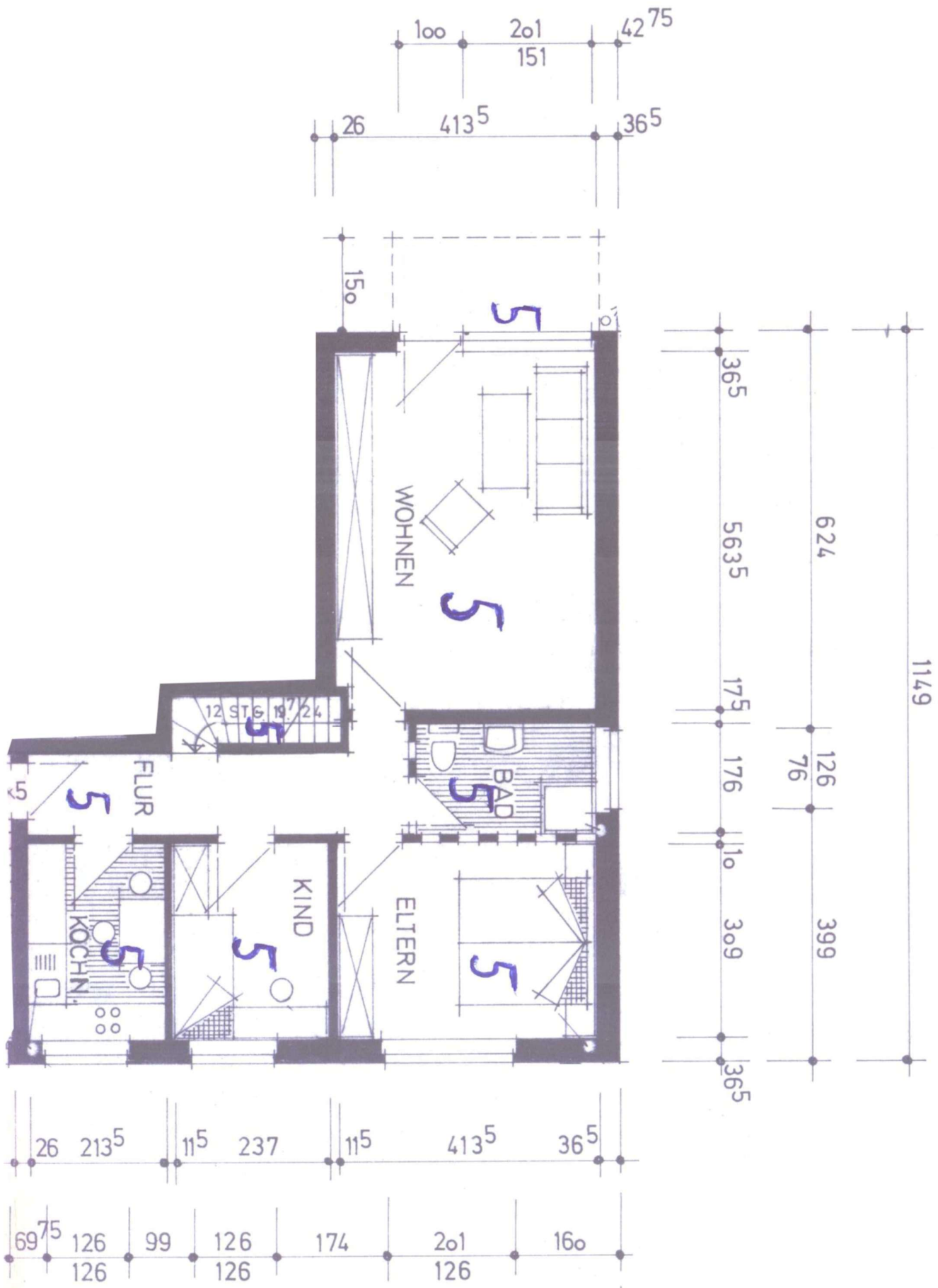
Treppe zum wohnlich  
ausgebauten Hobbykeller



wohlich ausgebauter  
Hobbykeller

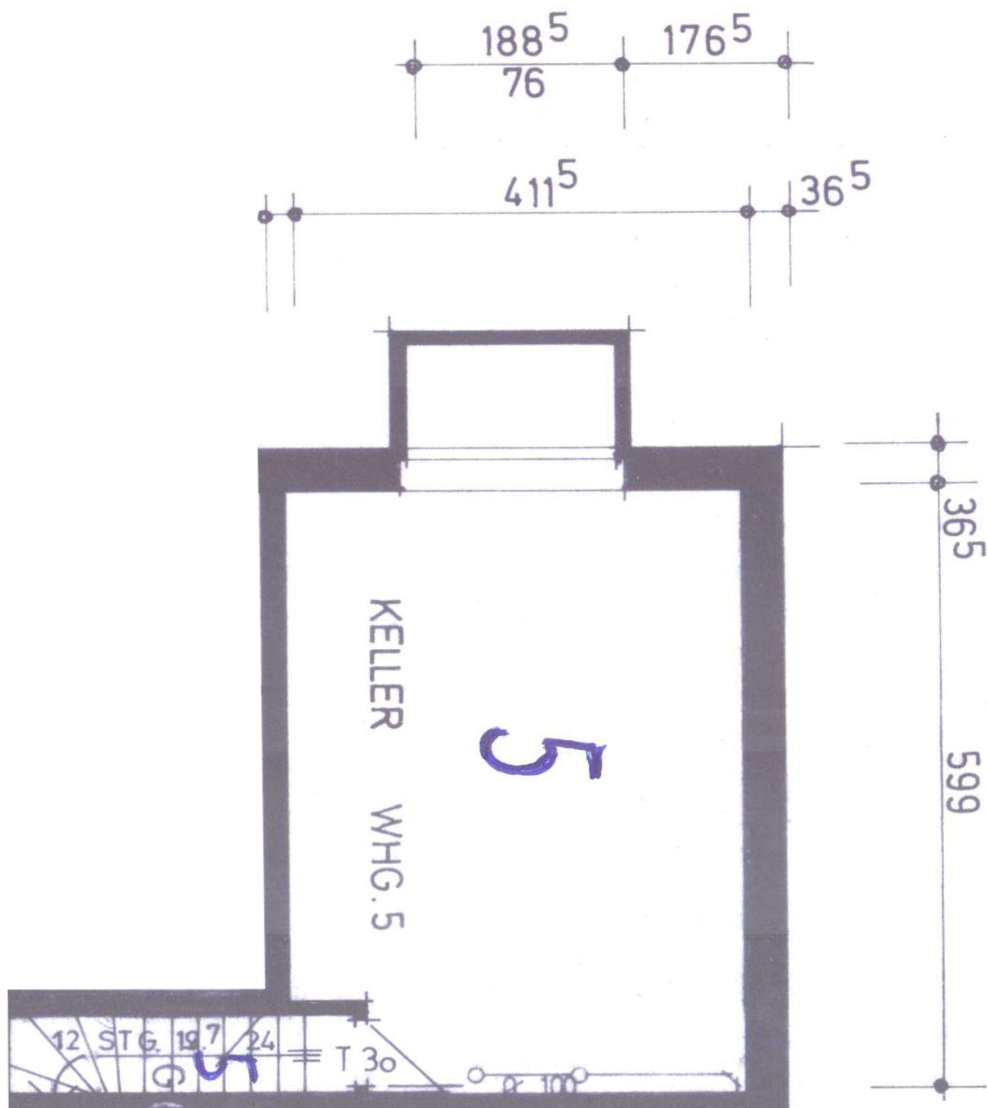


wohlich ausgebauter  
Hobbykeller



# Erdgeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss



## Kellergeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss

Alle in dieser Expertise stehenden Angaben zum Kaufobjekt sind von dem Eigentümer, Behörden, Banken und anderen Dritten zur Verfügung gestellt worden. Selbstverständlich wurden alle Angaben mit größter Sorgfalt überprüft. Wir können für die Richtigkeit und die Aktualität dieser Angaben jedoch trotz hoher Sorgfalt keine Gewähr und keine Haftung übernehmen. Wir können auch nicht gewährleisten, dass zum Zeitpunkt des Zugangs des Exposés oder zu einem späteren Zeitpunkt das Objekt noch zum Verkauf steht. Das Angebot ist insoweit unverbindlich und freibleibend. Bitte beachten Sie unsere AGB's.