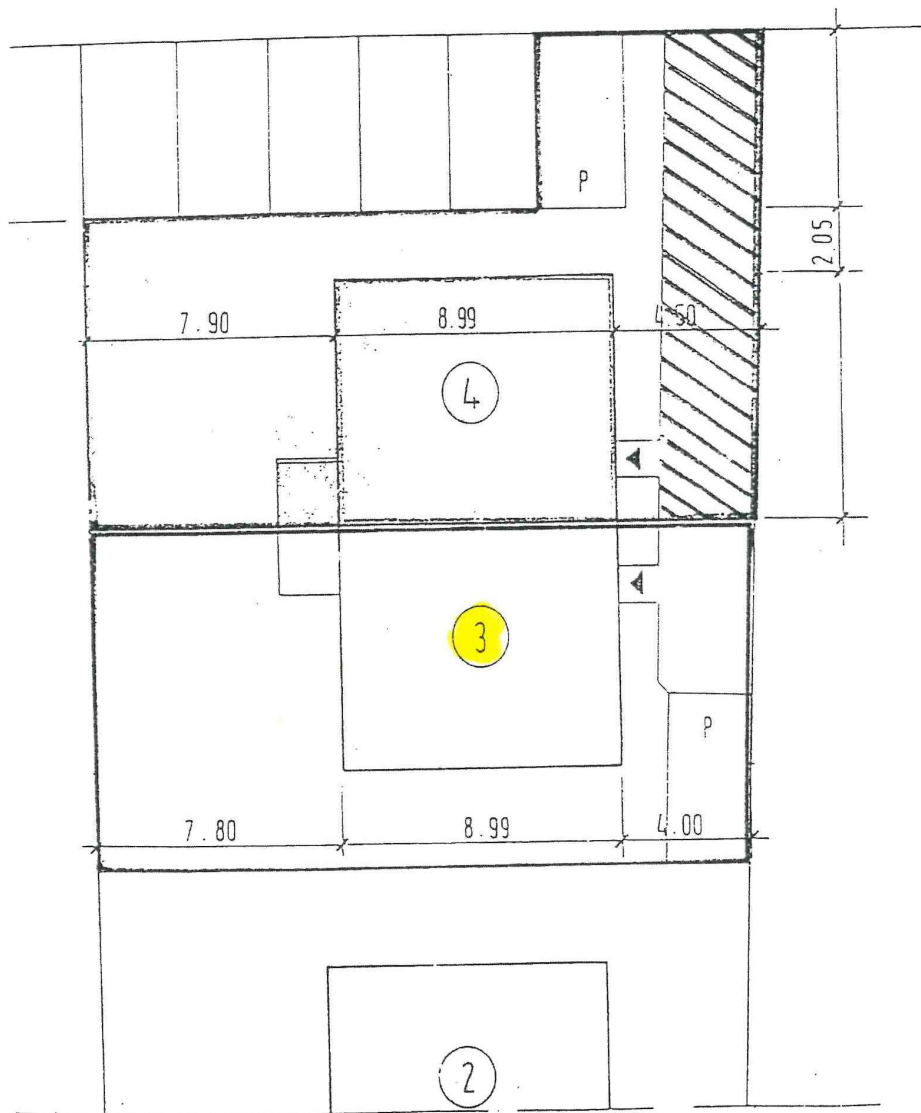


Verkaufsexposé über eine Doppelhaushälfte



**Seevering 59
21629 Neu Wulmstorf**



LAGEPLAN

Objekt:	4-Zimmer-Doppelhaushälfte
Wohnfläche:	Ca. 101 m ²
Nutzfläche:	- Ca. 20 m ² - Dachboden - Ca. 5 m ² - Gartenhaus
Grundstück:	Ca. 220 m ² - Eigenlandgrundstück → Miteigentumsanteil an ca. 365 m ² (Wegefläche) → Miteigentumsanteil an ca. 28 m ² (Wegefläche)
Baujahr:	1998
Lage:	Beste Wohnlage im nördlichen Teil von Neu Wulmstorf.
Infrastruktur:	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 Gehminuten zu erreichen). Der Ort Neu Wulmstorf bietet diverse Kindergärten, 2 Grundschulen, eine Oberschule 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 CrossFit-Studio, ein Fitnessstudio, ein Kino, ein Sonnenstudio 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.
Lieferung:	Nach Vereinbarung
Kaufpreis:	EUR 418.600,00
Kaufnebenkosten:	Die Gesamtcourtage in Höhe von 4,0 % 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 (2,0 %) 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). Soweit der Käufer ein Unternehmer im Sinne des § 14 BGB ist, gilt eine abweichende Provisionsregelung. Die Grunderwerbsteuer, Notar-, Gerichts- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Ausstattung:

Die im Jahr 1998 erbaute Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre gepflegte Ausstattung, eine praktische Raumaufteilung sowie eine ruhige und kinderfreundliche Wohnlage.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit hellen, modernen Fliesen und bietet viel Platz für eine Garderobe. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Abstellraum, ein modern gefliestes Gäste-WC mit Fenster sowie der Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, Heizung und zusätzlicher Abstellfläche.

Die Küche ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen. Die Einbauküche ist zeitlos gestaltet und mit allen wichtigen Elektrogeräten ausgestattet. Dank der gelungenen Raumaufteilung ist der Raum sowohl funktional als auch gemütlich – ein kleiner Essbereich lädt zum Verweilen ein.

Das anschließende Wohn- und Esszimmer ist durch große Fensterflächen hell und freundlich gestaltet. Der Laminatfußboden, Außenrollläden und ein TV-Anschluss sorgen für Komfort. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Süd-/West-Terrasse, die mit einer Markise ausgestattet ist – ideal für entspannte Stunden im Freien. Ein Abstellraum und der pflegeleichte Garten mit Gartengerätehaus runden das Erdgeschoss perfekt ab.

Über eine massive, geschlossene Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss. Hier setzt sich der gepflegte Eindruck fort: Der Flur ist mit Laminat versehen und verfügt über einen Telefonanschluss. Das Schlafzimmer bietet ebenfalls Laminatfußboden, TV-Anschluss und ausreichend Stellfläche für Schränke und Bett.

Das modern geflieste Badezimmer ist hell gestaltet und mit Badewanne, Dusche und Fenster ausgestattet. Zwei Kinderzimmer, jeweils mit Laminatfußboden und TV-Anschluss, komplettieren das Dachgeschoss.

Zusätzlichen Stauraum bietet der Dachboden mit rund 20 m² Nutzfläche.

Das Haus wird durch eine Gasheizung beheizt (inkl. Warmwasseraufbereitung). Kunststofffenster, moderne Innentüren sowie ein Kabelanschluss sind selbstverständlich vorhanden. Direkt vor dem Haus stehen ein bis zwei Außenstellplätze zur Verfügung.

Anmerkungen:

- das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand
- neue Gasbrennwertheizung - 2023 -
- zwei neue Dachflächenfenster (2023 und 2016)
- Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 57,0 kWh/(m²*a), Gas, Gebäudebaujahr 1998, Energieeffizienzklasse B



Ansicht



Stellplatz



Ansicht



Eingang



Ansicht



Gartenhaus



Eingangsbereich



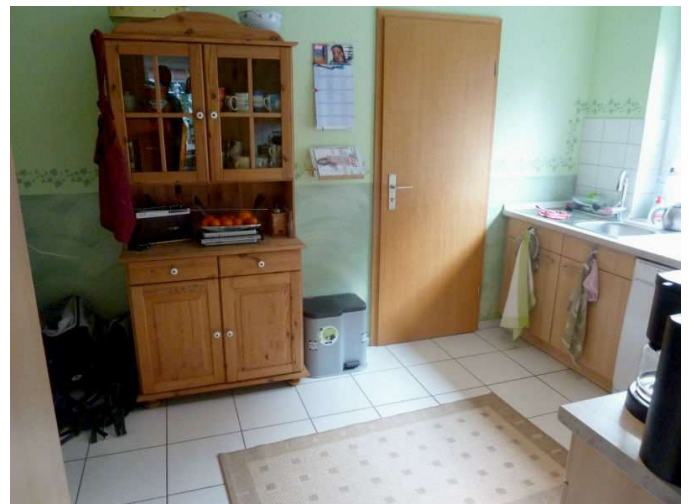
Eingangsbereich



Gäste WC



Küche



Küche



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Terrasse



Terrasse



Dachgeschossstreppe



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Dachgeschossflur



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Kinderzimmer I



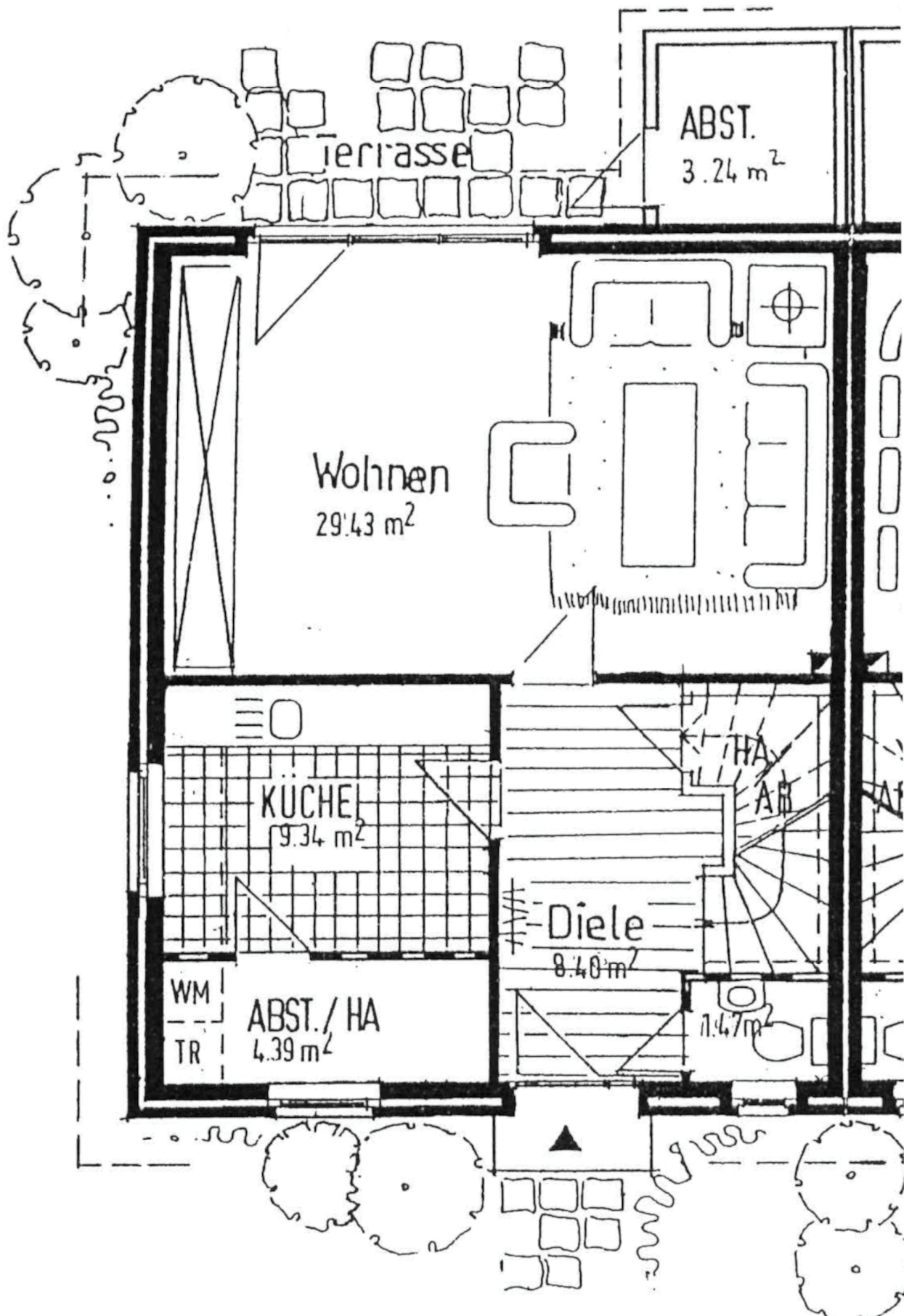
Kinderzimmer I



Kinderzimmer II

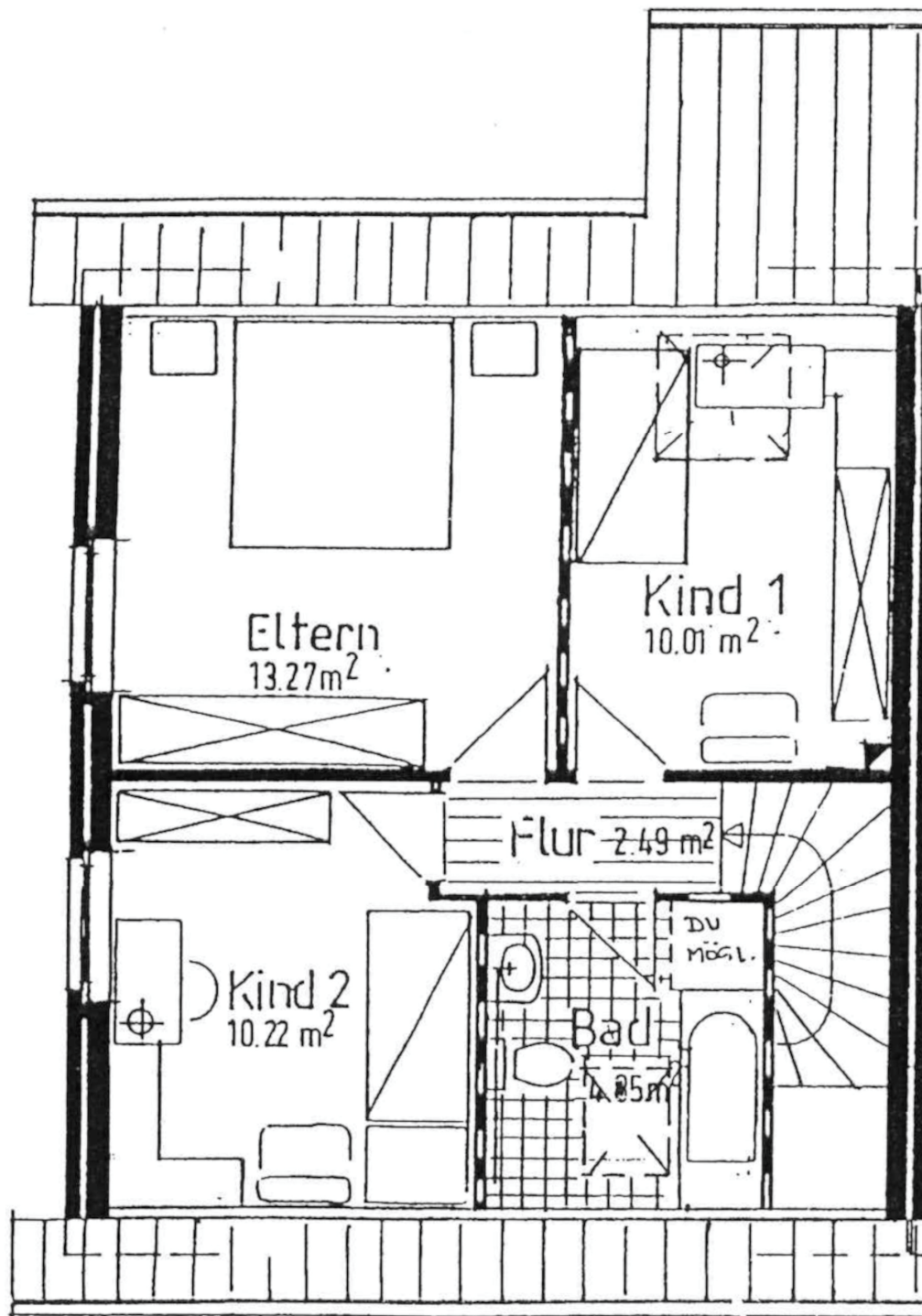


Kinderzimmer II



Erdgeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss



Dachgeschoss-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.