

# **Verkaufsexposé über eine Eigentumswohnung**



**Bramweg 36 a  
21629 Neu Wulmstorf**

<b>Objekt:</b>	3-Raum-Maisonette-Wohnung
<b>Wohnfläche:</b>	Ca. 67 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Ca. 22 m <sup>2</sup> - wohnlich ausgebauter Dachboden Ca. 7 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. € 171,00 umlagefähig auf einen möglichen Mieter)
<b>Instandhaltungsrücklage:</b>	Ca. EUR 26.000,00 per 31.12.2024
<b>Kaufpreis:</b>	EUR 245.000,00
<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
- Wohnungsflur mit Laminatfußboden
- Garderobenplatz vorhanden
- ein Abstellraum in der Wohnung
- Küche mit moderner Einbauküche (Cerankochfeld, Waschmaschine, Kühl-/Gefrierschrank etc.)
- großes Wohn-/Esszimmer (ca. 24 m<sup>2</sup>) mit Laminatfußboden, Balkonausgang sowie TV- und Telefon-Anschluss
- mittelgroßer Süd-/West-Balkon mit Sichtschutz
- Schlafzimmer (ca. 11 m<sup>2</sup>) mit Laminatfußboden
- modern gefliestes Badezimmer mit Badewanne inkl. Duschtrennwand und Handtuchheizung
- geschlossene/massive Treppe zum wohnlich ausgebauten Dachboden
- wohnlich ausgebauter Dachboden mit Laminatfußboden
- moderne/weiße Innentüren
- moderne Kunststofffenster
- Gaszentralheizung
- ein eigener Kellerraum (ca. 7 m<sup>2</sup>)
- Pkw-Stellplatz
- Kabelfernsehen
- Glasfaser vorhanden

**Gemeinschaftsräume:**

- Waschkeller inkl. Miele-Münzgeräten
- Fahrradkeller

## Modernisierungen:

- neue Heizkörper - 2013 -
- überwiegend neue Kunststofffenster (3fach verglast) - 2012 -
- neuer Stiebel/Eltron-Durchlauferhitzer - 2012 -
- Einbau des Balkon - 2012 -
- neue Einbauküche - 2008/2009 -
- neue Wohnzimmer-Kunststofffenster (2fach verglast) - 2008 -
- neues Badezimmer - 2008 -
- Heizung – 2005 -

## Anmerkungen:

- gepflegte Wohnanlage mit 14 Einheiten
- die Wohnung befindet sich in einem **SEHR** gepflegten Zustand
- teilweise elektronische Energiesparregler an den Heizkörpern
- Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 116,7 kWh (m<sup>2</sup>\*a), Gas, Gebäudebaujahr 1982, Energieeffizienzklasse D
- Hausmeisterservice für den Winterdienst und die allgemeine Gartenpflege



Wohnungsflur



Wohnungsflur





Küche



Küche



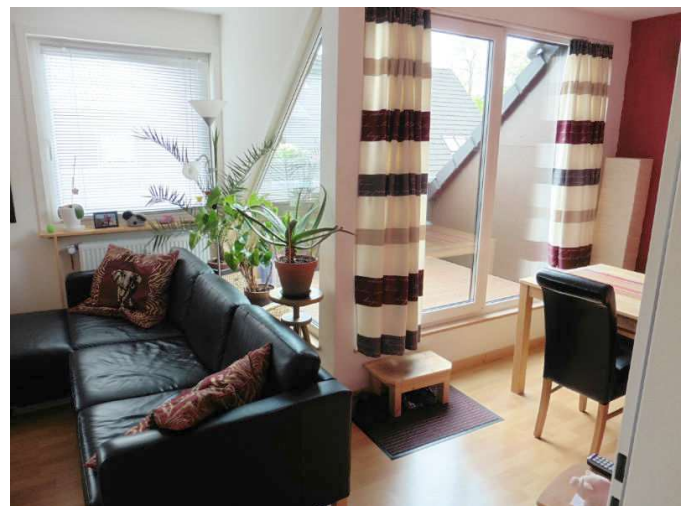
Küche



Küche



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Balkon



Balkon





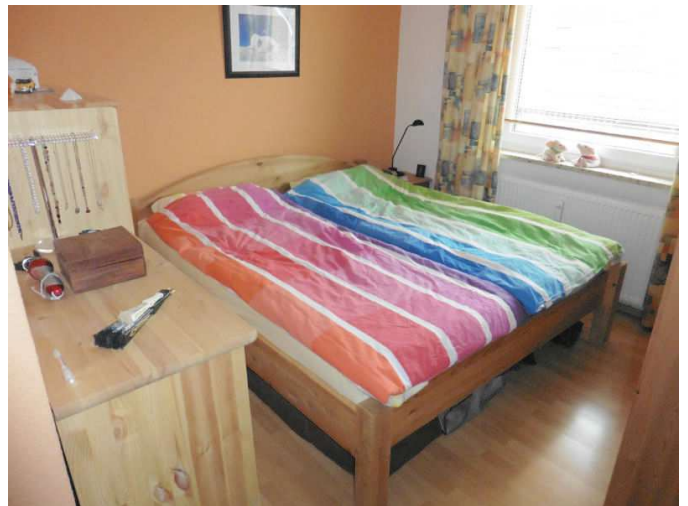
Balkon



Ausblick vom Balkon



Schlafzimmer



Schlafzimmer

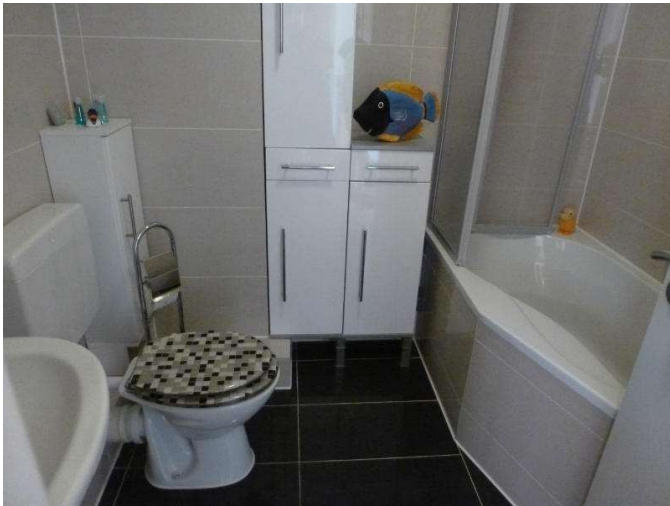


Schlafzimmer



Schlafzimmer





Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Treppe zum wohnlich  
ausgebauten Dachboden



wohnlich ausgebauter  
Dachboden

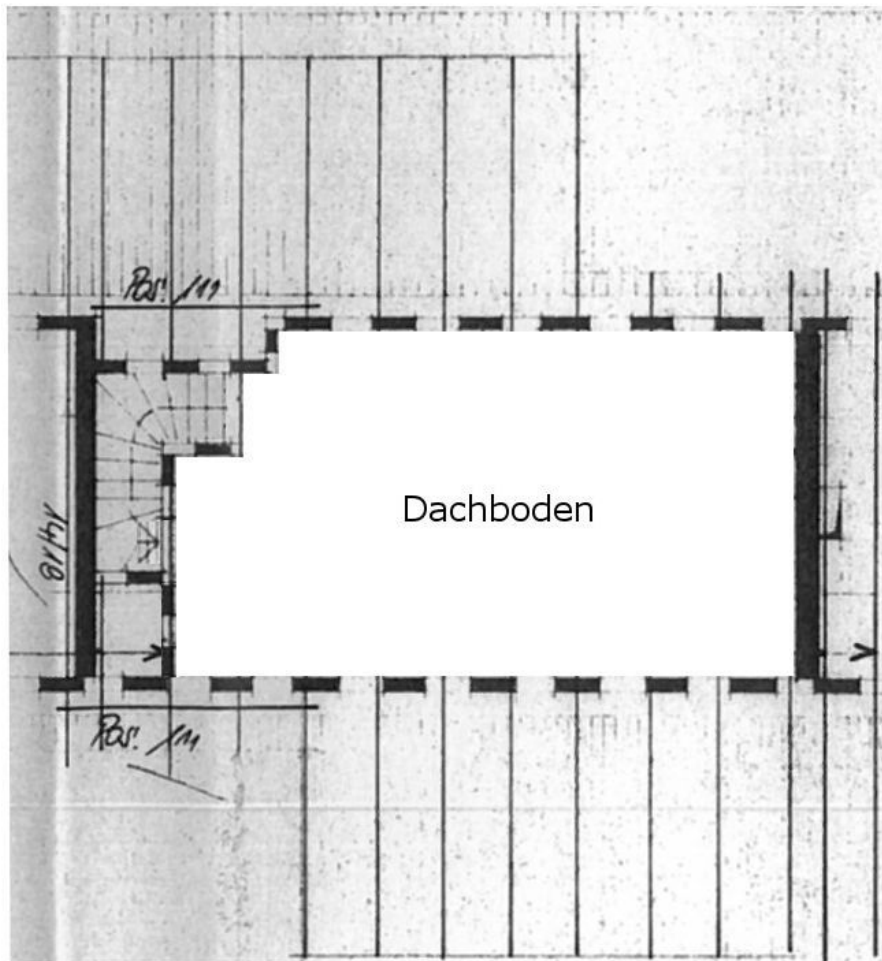


wohnlich ausgebauter  
Dachboden





- kein Original-Grundriss



## Dachboden-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.