



# Verkaufsexposé über ein Ein-/Zweifamilienhaus



**Wacholderweg 4  
21629 Neu Wulmstorf**



<b>Objekt:</b>	5,5-Zimmer-Ein-/Zweifamilienhaus
<b>Wohnfläche:</b>	- Ca. 67 m <sup>2</sup> - Erdgeschoss-Wohnung - Ca. 54 m <sup>2</sup> - Dachgeschoss-Wohnung
<b>Nutzfläche:</b>	- Ca. 70 m <sup>2</sup> - Vollkeller - Ca. 15 m <sup>2</sup> - Dachboden (evtl. wohnlich ausbaubar) - Ca. 17 m <sup>2</sup> - Garage inkl. Nebenabstellraum
<b>Grundstück:</b>	Ca. 762 m <sup>2</sup> - Eigenland (real geteilt)
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Lage:</b>	Familienfreundliche Sackgassenlage.
<b>Infrastruktur:</b>	<p>Neu Wulmstorf verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrs-anbindung. Die S-Bahn-Station Neu Wulmstorf ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung nach Hamburg. Mit der S-Bahn-Linie S3 erreichen Sie den Hamburger Hauptbahnhof in etwa 30 Minuten. Auch mit dem Auto sind Sie gut angebunden: Über die B73 sowie die A7 und die A1 gelangen Sie schnell ins Hamburger Stadtgebiet oder ins niedersächsische Umland.</p> <p>In unmittelbarer Nähe des Hauses finden sich mehrere Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, die den täglichen Bedarf abdecken. Für Familien mit Kindern sind Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen gut erreichbar, teilweise auch fußläufig.</p> <p>Neu Wulmstorf bietet durch seine Lage in der Nähe des Alten Lands und der Harburger Berge zahlreiche Erholungsmöglichkeiten. Direkt vor der Haustür gibt es Feldwege, Wiesen und kleine Wälder, die zu Spaziergängen und Fahrradtouren einladen. Sportvereine, Fitnessstudios sowie ein Schwimmbad sorgen für ein breites Freizeitangebot.</p>
<b>Lieferung:</b>	Nach Vereinbarung
<b>Kaufpreis:</b>	EUR 567.400,00
<b>Kaufnebenkosten:</b>	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.

## **Beschreibung:**

Dieses charmante Zweifamilienhaus, erbaut im Jahr 1961, bietet sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer viel Potenzial. Das Haus ist vermietet (die monatliche Nettokaltmiete beträgt aktuell € 746,00), wobei die Mieter bereits einen Aufhebungsvertrag zum 30.04.2025 unterschrieben haben. Das Gebäude befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand und bedarf einer umfassenden Sanierung, um den heutigen Wohnstandards zu entsprechen. Mit zwei separaten Wohnungen, einem großzügigen Kellerbereich sowie einem Garagengebäude bietet das Objekt vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Erdgeschosswohnung umfasst etwa 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Zimmer. Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein gefliester Flur mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Die Küche ist praktisch geschnitten und verfügt über einen kleinen Essbereich. Hier gibt es keine Einbauküche, was neuen Eigentümern die Möglichkeit gibt, ihre eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Das Herzstück der Wohnung ist das helle Wohnzimmer, das nicht nur mit einem Laminatfußboden, sondern auch mit einem Kaminofen und einem direkten Zugang zur sonnigen Süd-Terrasse überzeugt. Das Schlafzimmer, ebenfalls mit Laminatboden ausgestattet, bietet mit seinen ca. 17 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Bett und Schrank. Ein Kinderzimmer mit ca. 12 m<sup>2</sup> rundet das Wohnangebot ab. Das Badezimmer, das mit einer Badewanne, einer separaten Dusche und einem Fenster ausgestattet ist, befindet sich in einem älteren Zustand und bietet Potenzial für eine moderne Neugestaltung. Insgesamt ist die Wohnung modernisierungsbedürftig und verfügt über eine einfache Ausstattung.

Im Dachgeschoss befindet sich eine ca. 54 m<sup>2</sup> große 2,5-Zimmer-Wohnung. Der Flur bietet hier Platz für eine kleine Garderobe. Die Küche ist, wie in der Erdgeschosswohnung, ohne Einbauküche, jedoch kann die vorhandene Küche des aktuellen Mieters nach Absprache übernommen werden. Das Wohnzimmer ist mit ca. 15 m<sup>2</sup> kompakt, aber dank des Laminatfußbodens sehr einladend. Das Schlafzimmer ist mit ca. 10 m<sup>2</sup> gemütlich gestaltet und ist nur durch einen Schrank vom Schlafzimmer getrennt, während das halbe Zimmer, das derzeit als Gästezimmer genutzt wird, etwa 9 m<sup>2</sup> misst und mit Teppichboden ausgestattet ist. Das kleine Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ein Fenster, ist jedoch ebenfalls älteren Datums. Die Wohnung ist gepflegt, bedarf jedoch ebenfalls einer Modernisierung und verfügt über eine einfache Ausstattung.

Zusätzliche Nutzflächen bietet der vollunterkellerte Bereich des Hauses. Über einen separaten Kelleraußeneingang gelangt man in einen großen Kellerflur. Es gibt einen Heizungskeller, einen Waschkeller sowie zwei weitere, geräumige Kellerräume, die als Abstellflächen oder Hobbyräume genutzt werden können.

Das Garagengebäude mit angrenzendem Abstellraum und Dachboden sowie einem Stromanschluss stellt eine ideale Ergänzung dar und bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus wird durch eine Ölheizung beheizt, die im Jahr 2005 installiert wurde. Der dazugehörige Öltank hat ein Fassungsvermögen von 6.000 Litern. Im Jahr 2012 wurden neue Fenster eingebaut, mit Ausnahme der Fenster im Badezimmer des Erdgeschosses und der Haustür. Kabel-TV-Anschlüsse sind im Haus vorhanden. Der Keller weist Feuchtigkeitsprobleme auf, die bei einer Sanierung berücksichtigt werden sollten.

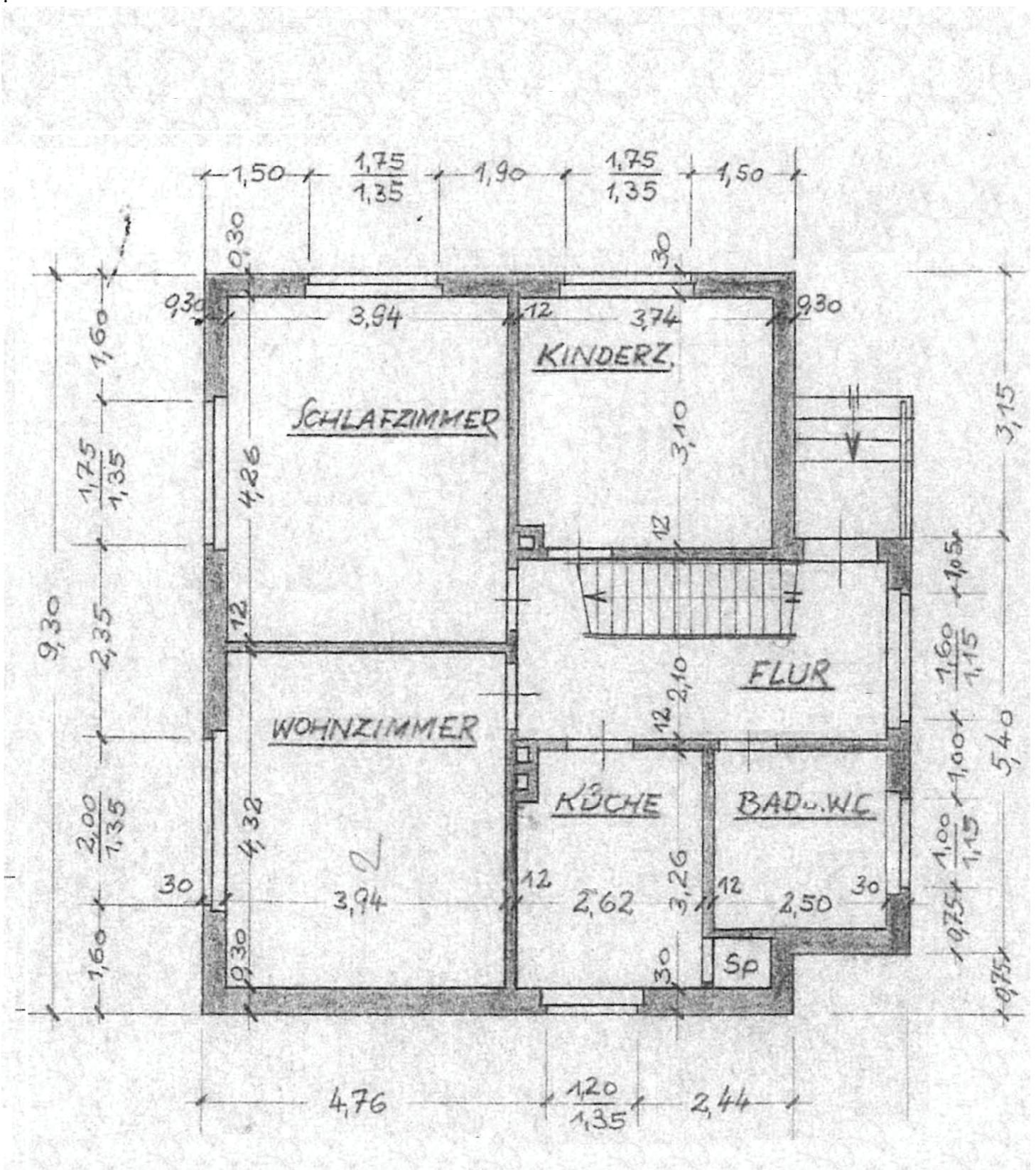
Der Energiebedarfsausweis weist einen Endenergiebedarf von 382,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) auf, was der Energieeffizienzklasse H entspricht.

Dieses Ein-/Zweifamilienhaus bietet eine Bausubstanz mit viel Potenzial für eine umfassende Modernisierung oder Sanierung. Es ist ideal für Käufer, die eine langfristige Wertsteigerung anstreben oder handwerkliches Geschick mitbringen, um das Objekt in neuem Glanz erstrahlen zu lassen.

**Besonderheit:**

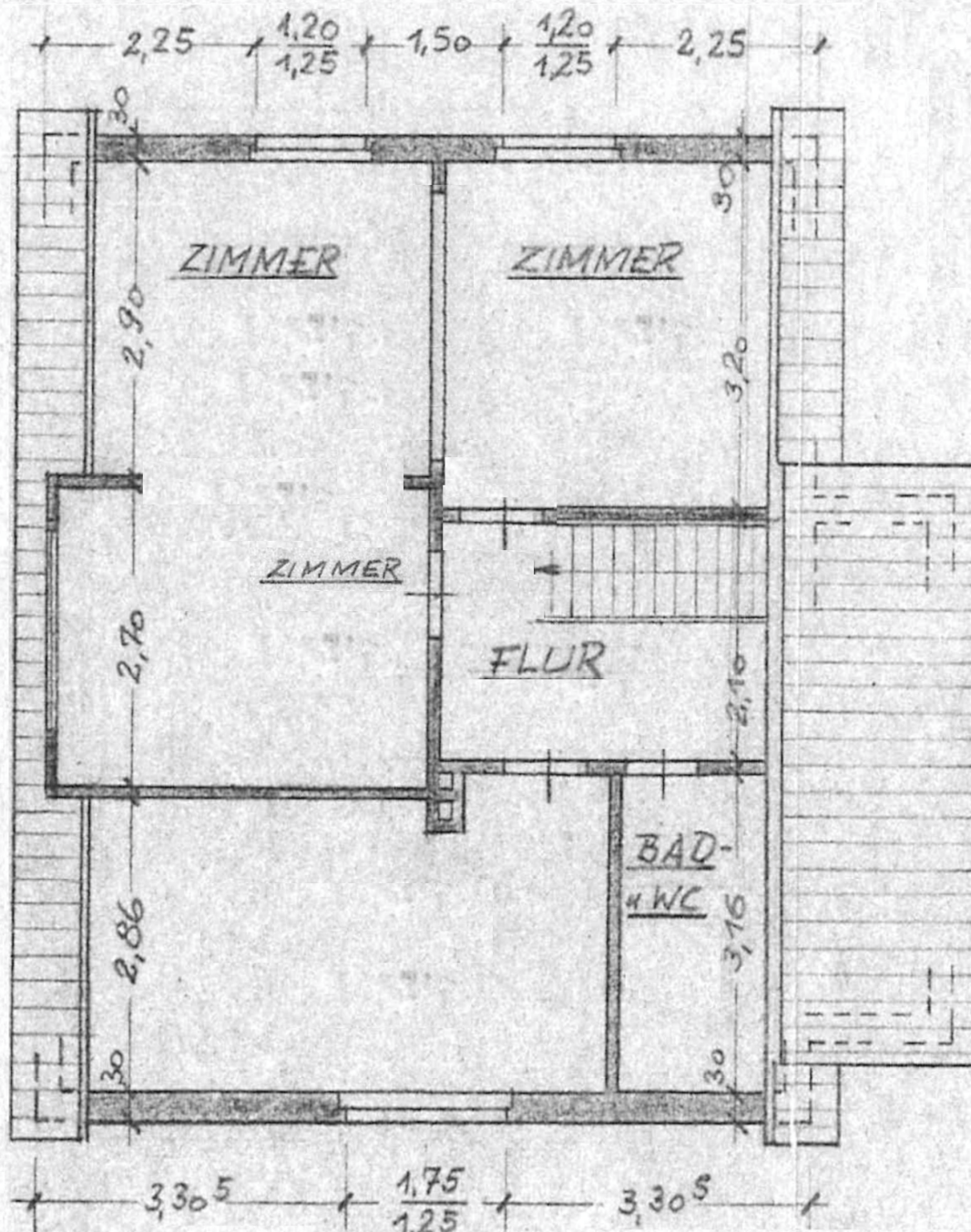
Neben der Möglichkeit, das bestehende Zweifamilienhaus zu sanieren und nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren, besteht auch die Option, das Grundstück für einen Neubau zu nutzen. Das Grundstück liegt in einem reinen Wohngebiet (WR) mit einer zulässigen Bebauung eines Vollgeschosses (I). Die Bebauung muss offen (o) erfolgen, was eine freistehende Bauweise oder Doppelhaushälften ermöglicht. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 bietet das Grundstück ausreichend Potenzial für ein modernes Bauvorhaben.

Ein Abriss des bestehenden Gebäudes wäre vom Käufer durchzuführen und ermöglicht, das Grundstück nach aktuellen architektonischen und energetischen Standards neu zu bebauen.



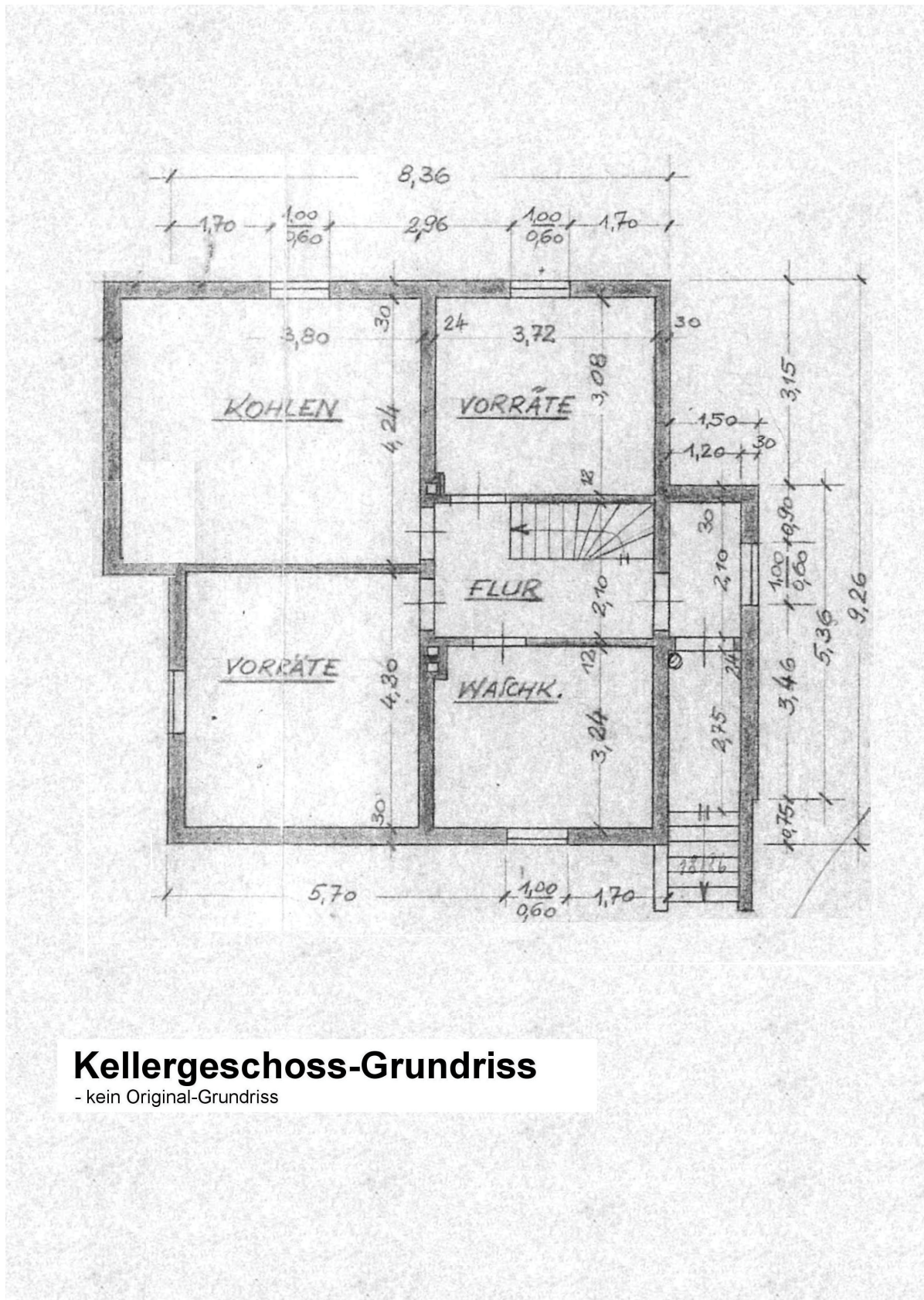
# Erdgeschoss-Grundriss

- 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.