

# **Verkaufsexposé über ein Mehrfamilienhaus**



**Auering 77-79  
21629 Neu Wulmstorf**

<b>Objekt:</b>	Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten
<b>Wohnfläche:</b>	Ca. 325 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück:</b>	Ca. 494 m <sup>2</sup> - Eigenland (real geteilt)
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Lage:</b>	Bevorzugte Wohnlage in Neu Wulmstorf.
<b>Infrastruktur:</b>	<p>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, ein Bioladen 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.</p>
<b>Lieferung:</b>	Nach Vereinbarung
<b>Ist-Miete:</b>	EUR ~ p.a. 41.868,00 € / p. M. 3.489,00 €
<b>Kaufpreis:</b>	EUR 980.000,00
<b>Kaufnebenkosten:</b>	<p>Die Käufercourtage in Höhe von 5 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Die vermittelnde und/oder nachweisende Maklerfirma Puttkammer &amp; Team, und ggf. deren Beauftragter, erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Die Grunderwerbsteuer, Notar-, Gerichts- und Grundbuchkosten sind ebenfalls vom Käufer zu tragen.</p>

## Wohnungsgrößen

<u>Wohnung-Nr. 1:</u>	(Erdgeschoss -links - Haus 77)	➔ ca. 68 m <sup>2</sup>
<u>Wohnung -Nr. 2:</u>	(Dachgeschoss - links -Haus 77)	➔ ca. 94 m <sup>2</sup>
<u>Wohnung -Nr. 3:</u>	(Erdgeschoss - rechts - Haus 79)	➔ ca. 68 m <sup>2</sup>
<u>Wohnung -Nr. 4:</u>	(Dachgeschoss - rechts - Haus 79)	➔ ca. 94 m <sup>2</sup>

## Mieteinnahmen im Überblick (netto/monatlich)

Wohnung-Nr. 1:	€ 715,00
Wohnung-Nr. 3:	€ 865,00
<b><u>Erdgeschoss:</u></b>	<b><u>€ 1.580,00</u></b>

Wohnung-Nr. 2:	€ 980,00
Wohnung-Nr. 4:	€ 869,00
<b><u>Dachgeschoss:</u></b>	<b><u>€ 1.849,00</u></b>

Stellplatzmiete:	€ 15,00
Stellplatzmiete:	€ 15,00
Stellplatzmiete:	€ 15,00
Stellplatzmiete:	€ 15,00
<b><u>Stellplatzmiete:</u></b>	<b><u>€ 60,00</u></b>

Stellplatzmieten:	€ 60,00
Erdgeschoss:	€ 1.580,00
Dachgeschoss:	€ 1.849,00
<b><u>Gesamtmieteinnahmen:</u></b>	<b><u>€ 3.489,00</u></b>

# **detaillierte Mieteinnahmen (monatlich)**

## **Wohnung-Nr. 1 (Erdgeschoss - links):**

3-Zimmer-Wohnung, ca. 64 m<sup>2</sup>

Nettokaltmiete:	€ 715,00
Stellplatzmiete:	€ 15,00
Nebenkosten:	€ 215,00

**Gesamtmiete: € 945,00**

Die Wohnung ist seit dem 01.09.2015 auf unbestimmte Zeit vermietet und es wurde eine Kautionshöhe von € 1.300,00 vom Mieter hinterlegt. Die letzte Mieterhöhung war zum 01.03.2025.

## **Wohnung-Nr. 2 (Dachgeschoss – links):**

4-Zimmer-Wohnung, ca. 92 m<sup>2</sup>

Nettokaltmiete:	€ 980,00
Stellplatzmiete:	€ 15,00
Nebenkosten:	€ 240,00

**Gesamtmiete: € 1.235,00**

Die Wohnung ist seit dem 01.04.2024 auf unbestimmte Zeit mit einem Kündigungsausschluss bis zum 31.03.2026 vermietet und es wurde eine Kautionshöhe von € 2.940,00 vom Mieter hinterlegt.

## **Wohnung-Nr. 3 (Erdgeschoss - rechts):**

3-Zimmer-Wohnung, ca. 64 m<sup>2</sup>

Nettokaltmiete:	€ 865,00
Stellplatzmiete:	€ 15,00
Nebenkosten:	€ 210,00

**Gesamtmiete: € 1.090,00**

Die Wohnung ist seit dem 01.03.2024 auf unbestimmte Zeit mit einem Kündigungsausschluss bis zum 28.02.2026 vermietet und es wurde eine Kautionshöhe von € 2.595,00 vom Mieter hinterlegt.

## **Wohnung-Nr. 4 (Dachgeschoss - rechts):**

4-Zimmer-Wohnung, ca. 92 m<sup>2</sup>

Nettokaltmiete:	€ 869,00
Stellplatzmiete:	€ 15,00
Nebenkosten:	€ 295,00

**Gesamtmiete: € 1.179,00**

Die Wohnung ist seit dem 01.02.2012 auf unbestimmte Zeit vermietet und es wurde eine Kautionshöhe von € 1.420,00 vom Mieter hinterlegt. Die letzte Mieterhöhung war zum 01.03.2025.



# **Modernisierungen**

- Wohnung-Nr. 1:**
- neuer Laminatfußboden - 2015 -
- Wohnung-Nr. 2:**
- neue Kunststoffdachflächenfenster - 2013 -
  - neuer Kühl-/Gefrierschrank - 2013 -
  - neue Geschirrspülmaschine - 2013 -
  - neuer Backofen inkl. Cerankochfeld - 2013 –
  - neu geflieste Treppe vom Erd- ins Dachgeschoss - 2011 -
  - neue Einbauküche - 2010 -
- Wohnung-Nr. 3:**
- neuer design-Vinylfußboden - 2023 -
  - neue Fenster - 2023 -
  - neues Badezimmer - 2023 -
  - neue Einbauküche - 2023 -
  - neue Heizkörper - 2023 -
- Wohnung-Nr. 4:**
- neue Laminatfußböden - 2011 -
  - neu geflieste Treppe vom Erd- ins Dachgeschoss - 2011 -
  - neuer Backofen inkl. Cerankochfeld - 2011 -

## **Anmerkungen**

- das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand
- Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 87,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Gas, Gebäudebaujahr 1999, Energieeffizienzklasse C
- aus Diskretionsgründen können wir keine aktuellen Innenaufnahmen veröffentlichen

## **Wohnung-Nr. 1 - (3-Zimmer)**

- gefliester Wohnungsflur mit Telefon-Anschluss und Garderobenplatz
- ein Abstellraum in der Wohnung
- Küche mit kleinem Essbereich und einfacher Einbauküche (Geschirrspüler, Ceranfeld, Mikrowelle etc.)
- Wohn-/Esszimmer mit Laminatfußboden, Terrassenausgang und TV-Anschluss
- mittelgroße Süd-/West-Terrasse mit Sichtschutz und angrenzendem Abstellraum
- ca. 120 m<sup>2</sup> große Gartenfläche
- großes Schlafzimmer mit Laminatfußboden und Terrassenausgang
- hell/modern gefliestes Badezimmer mit Badewanne inkl. Duschtrennwand, Waschmaschinen-Anschluss und Fenster
- Kinder-/Arbeitszimmer mit Laminatfußboden

## **Wohnung-Nr. 2 - (4-Zimmer)**

- Eingangsbereich/Flur mit Laminatfußboden, Telefon-Anschluss und Garderobenplatz
- ein Abstellraum in der Wohnung
- Küche mit Essbereich und moderner Einbauküche (Geschirrspüler, Ceranfeld etc.)
- Wohn-/Esszimmer mit Laminatfußboden, Balkonausgang und TV-Anschluss
- mittelgroßer Süd-/West-Balkon
- großes Schlafzimmer mit Laminatfußboden und Balkonausgang
- hell/modern gefliestes Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinen-Anschluss und Fenster
- offene Holztreppe zum ausgebauten Dachstudio
- Dachstudioflur mit Laminatfußboden
- Kinderzimmer mit Laminatfußboden
- Arbeitszimmer mit Laminatfußboden

## **Wohnung-Nr. 3 - (3-Zimmer)**

- Eingangsbereich mit design-Vinylfußboden, Telefon-Anschluss und Garderobenplatz
- ein gefliester Abstellraum
- Küche mit neuer Einbauküche (Ceranfeld, Gefrierschrank, Geschirrspüler etc.)
- Wohn-/Esszimmer mit Terrassenausgang, design-Vinylfußboden und TV-Anschluss
- große, teilweise überdachte Süd-/West-Terrasse mit Sichtschutz
- kleiner Gartenanteil
- Schlafzimmer mit design-Vinylfußboden und Terrassenausgang
- neu/modern gefliestes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche inkl. Duschkabine, Handtuchheizung, Waschmaschinen-Anschluss und Fenster
- Arbeitszimmer mit design-Vinylfußboden

## **Wohnung-Nr. 4 - (4-Zimmer)**

- Eingangsbereich/Flur mit Laminatfußboden und Telefon-Anschluss und Garderobenplatz
- Abstellraum in der Wohnung
- Küche mit Essbereich und moderner/einfacher Einbauküche in L-Form (Geschirrspüler, Cerankochfeld, Mikrowelle etc.)
- Wohn-/Esszimmer mit Balkonausgang, Laminatfußboden und TV-Anschluss
- mittelgroßer Süd-/West-Balkon
- Schlafzimmer mit Balkonausgang und Laminatfußboden
- hell/modern gefliestes Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinen-Anschluss und Fenster
- offene Holztreppe zum ausgebauten Dachstudio
- Dachstudioflur mit Laminatfußboden
- Kinderzimmer mit Laminatfußboden
- Arbeitszimmer mit Laminatfußboden

# Wohnung-Nr. 1



Wohnungsflur



Küche



Küche



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer

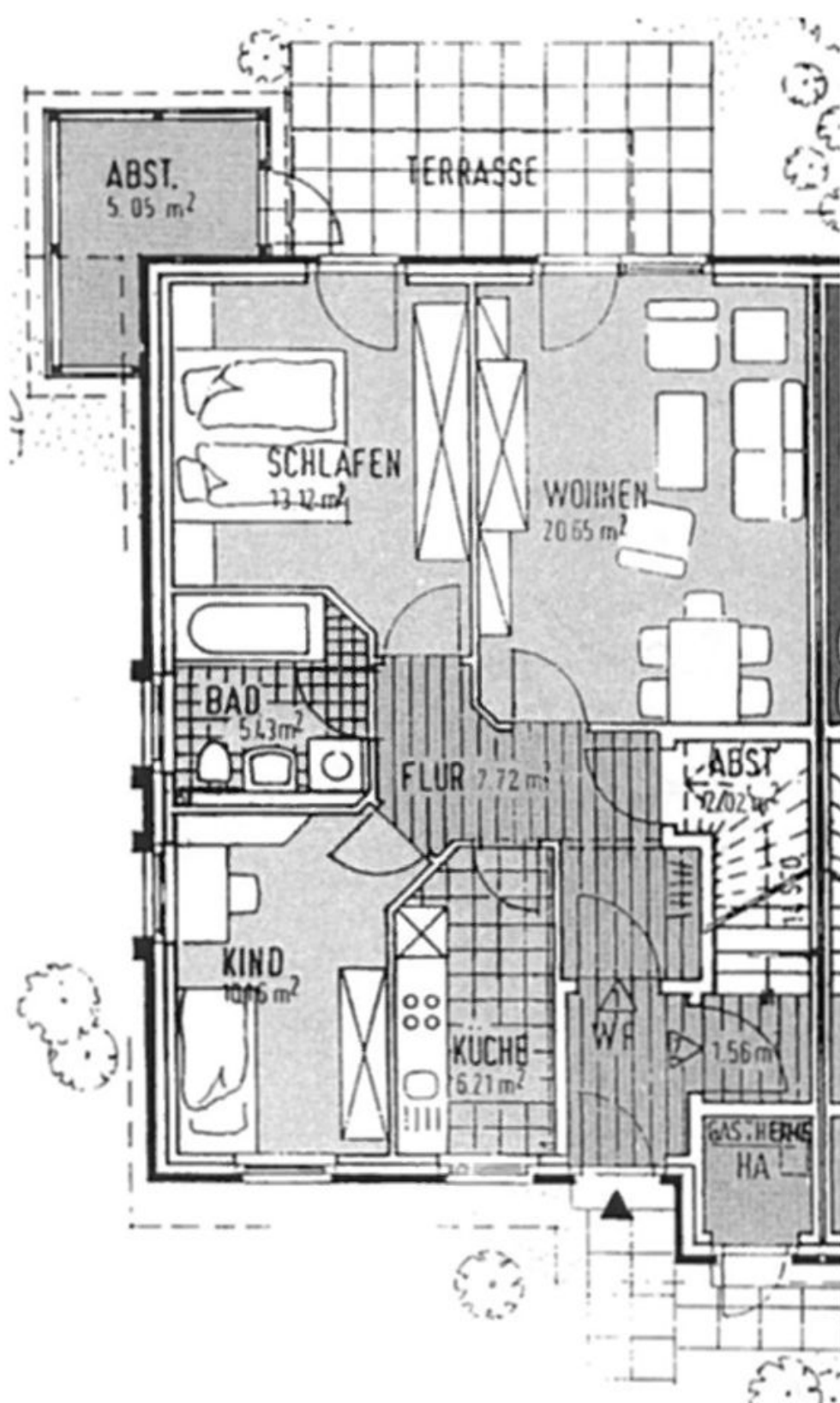


Badezimmer



Arbeitszimmer





# Wohnungs-Grundriss

- kein Original-Grundriss

# Wohnung-Nr. 2



Wohnungsflur



Küche



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Balkon



Balkon





Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Dachstudioflur



Kinderzimmer



Kinderzimmer



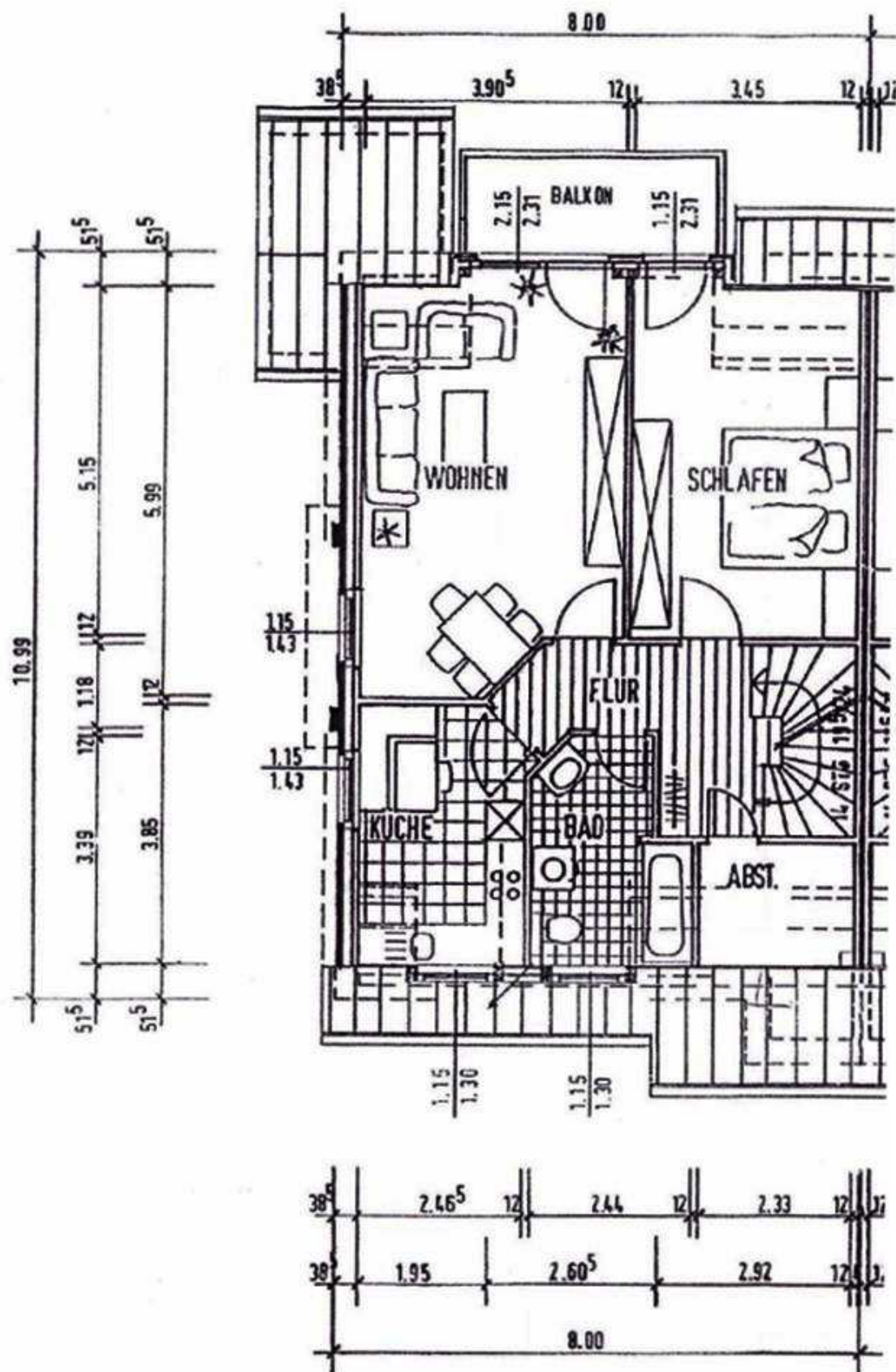
Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

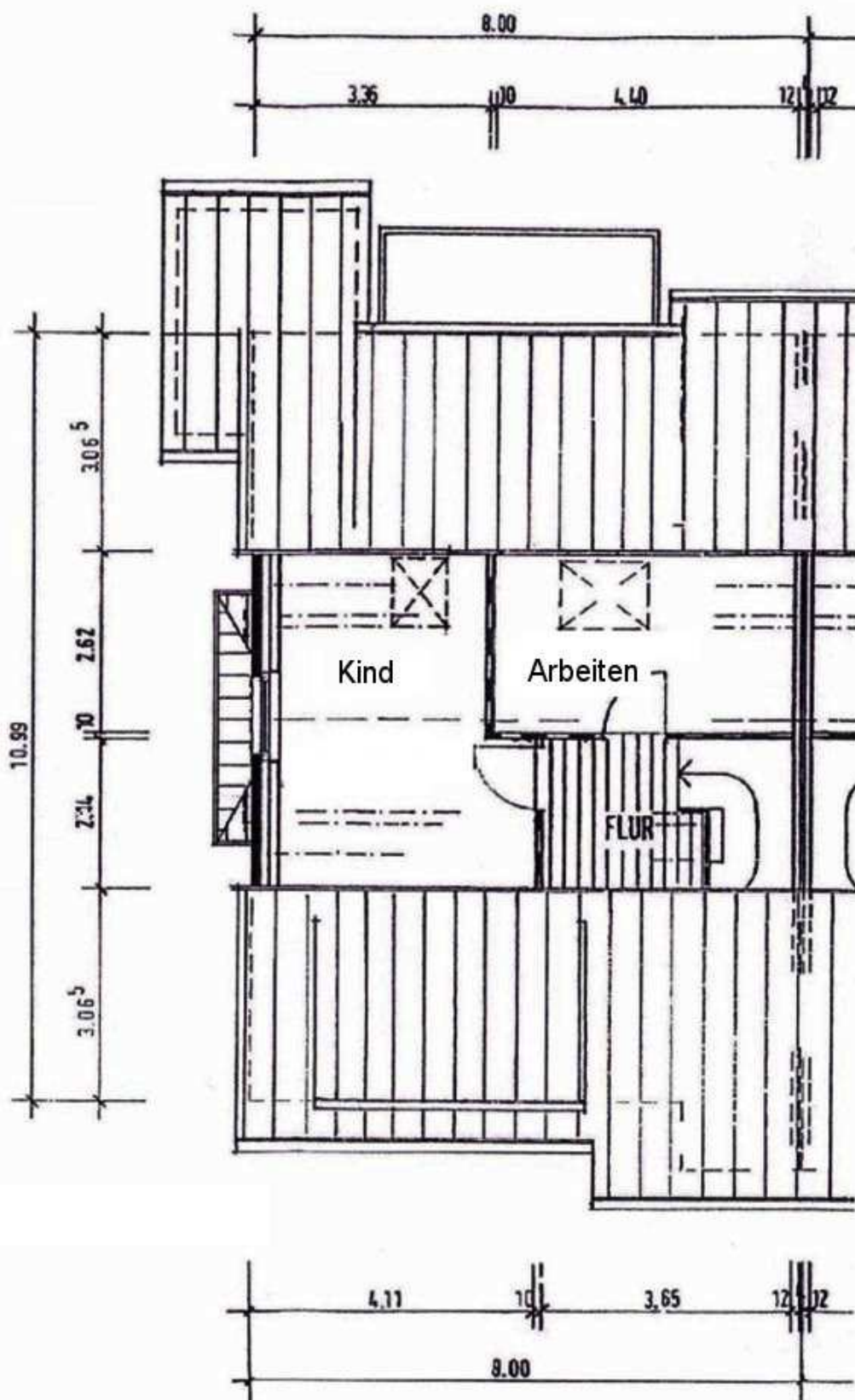


Abstellraum



**Dachgeschoss-Grundriss**  
 - kein Original-Grundriss





# Dachboden-Grundriss

- kein Original-Grundriss

# Wohnung-Nr. 3



Wohnungsflur



Küche



Küche



Wohn-/Esszimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer





Terrasse



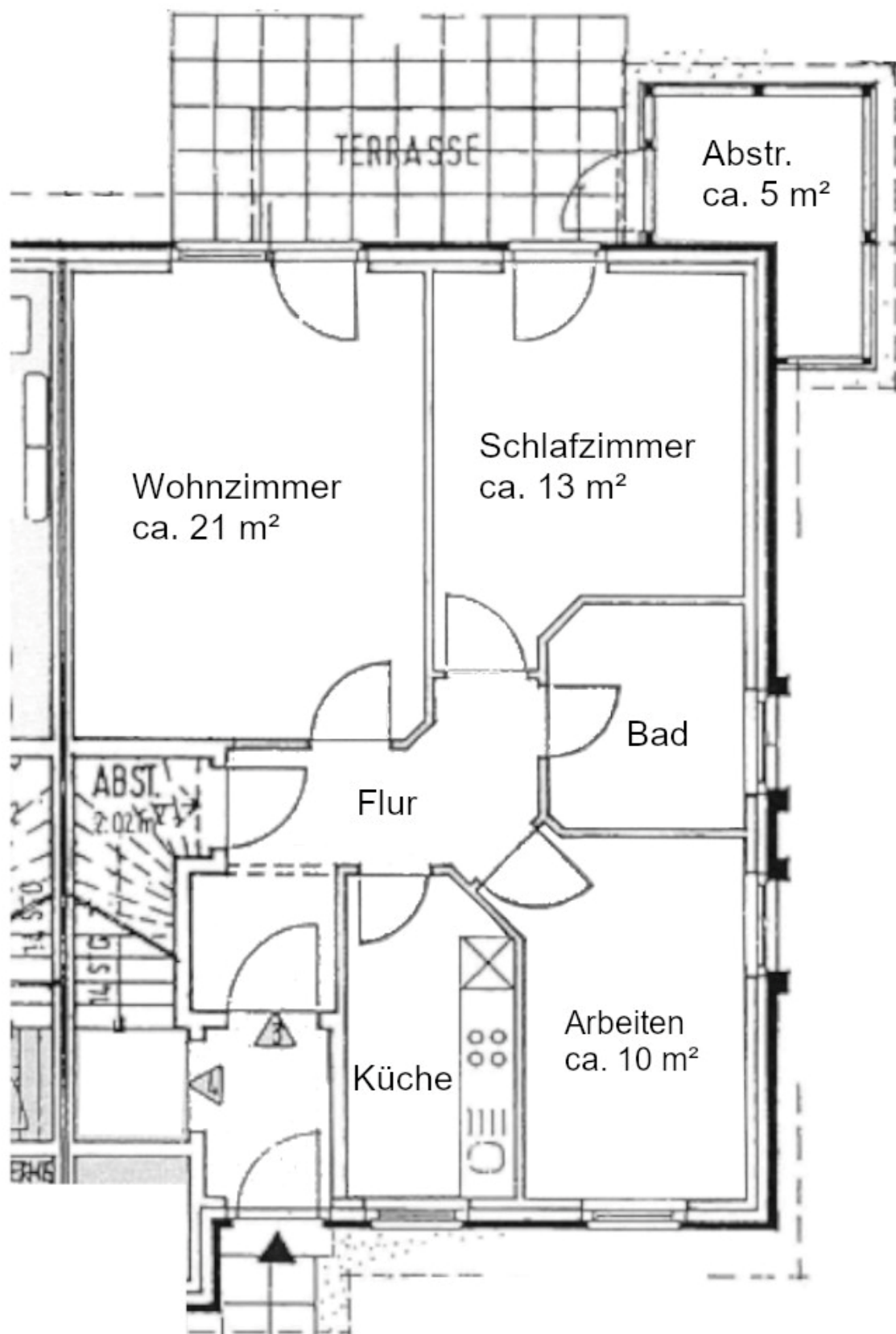
Badezimmer



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



# Wohnungs-Grundriss

- kein Original-Grundriss



# Wohnung-Nr. 4



Wohnungsflur



Küche



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Balkon



Schlafzimmer





Badezimmer



Badezimmer



Dachstudioflur



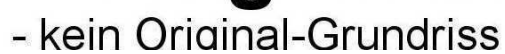
Kinderzimmer



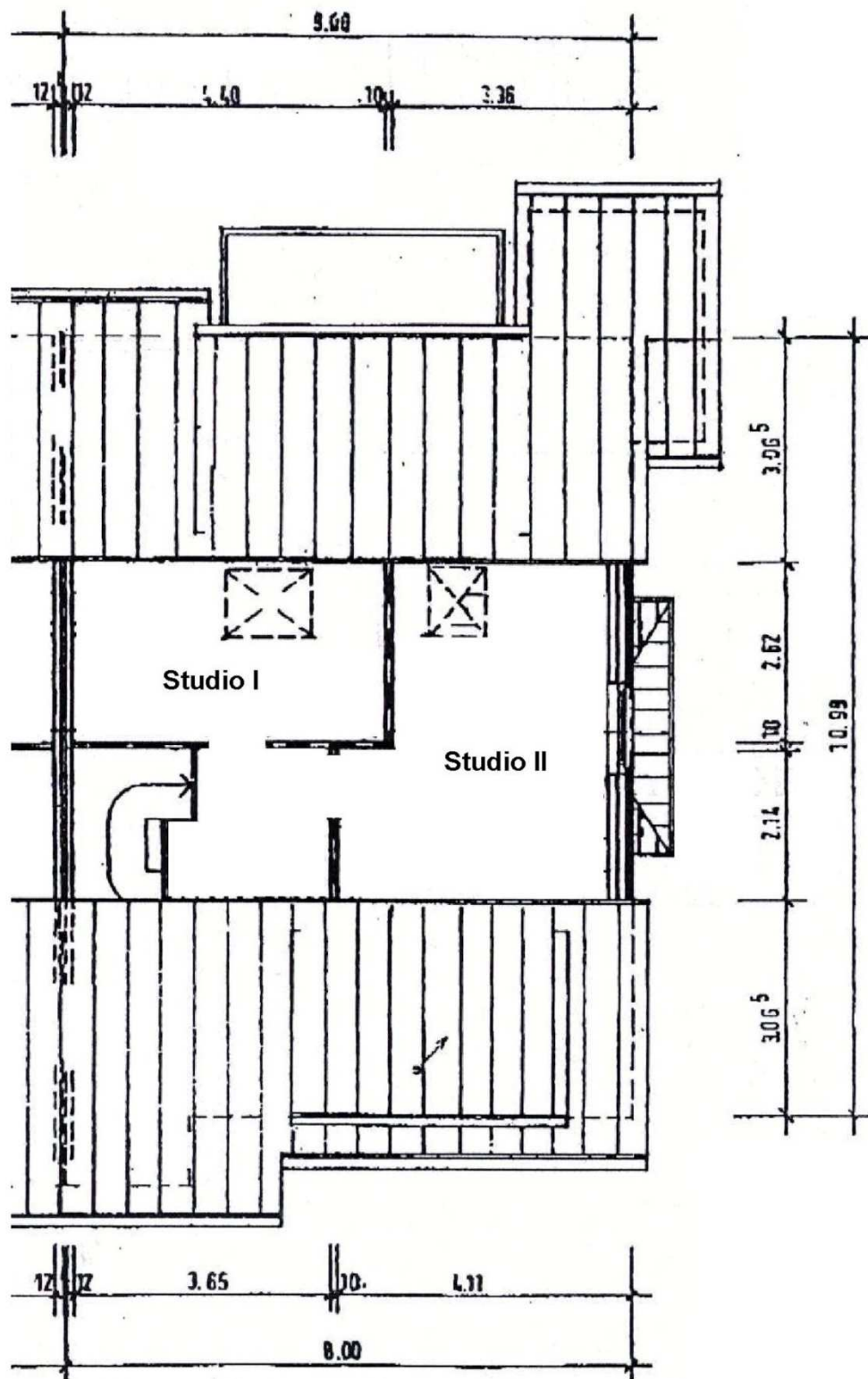
Arbeitszimmer



Arbeitszimmer







## 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