



MAKLER PUTTKAMMER & TEAM

Ihr Immobilienmakler mit Erfahrung  
seit 1979



# Verkaufsexposé über eine Eigentumswohnung



**Bahnhofstr. 61  
21629 Neu Wulmstorf**

<b>Objekt:</b>	2-Zimmer-Eigentumswohnung im Dachgeschoss (3. Etage)
<b>Wohnfläche:</b>	Ca. 85 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	- Ca. 27 m <sup>2</sup> - wohnlich ausgebauter Dachboden - Ca. 5 m <sup>2</sup> - Kellerraum
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Lage/Infrastruktur:</b>	Direkte Zentrumslage, Bahnhofstr. 61 in Neu Wulmstorf.  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 3 Gehminuten zu erreichen). Der Ort Neu Wulmstorf bietet diverse Kindergärten, 2 Grundschulen, eine Gesamtschule 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 Eiscafes, 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.
<b>Lieferung:</b>	Nach Vereinbarung
<b>Wohngeld:</b>	Ca. EUR 310/mtl. laut Wirtschaftsplan 2025 (davon sind ca. € 179 umlagefähig auf einen möglichen Mieter)
<b>Instandhaltungsrücklage:</b>	Ca. EUR 55.000 per 31.12.2023
<b>Kaufpreis:</b>	EUR 309.000,00
<b>Kaufnebenkosten:</b>	Die Gesamtcourtage in Höhe von 5 % 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 (2,5 %) 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.

## **Ausstattungen:**

- Türöffner-/Gegensprechanlage
- hell gefliester Eingangsbereich mit Telefon-Anschluss und Garderobenplatz
- zwei Abstellräume in der Wohnung
- offene Küche mit hochwertiger Einbauküche (Induktionsfeld, Geschirrspüler etc.) in L-Form
- riesiges Wohn-/Esszimmer mit design-Vinylfußboden, Balkonausgang und TV-Anschluss
- mittelgroßer Süd-/West-Balkon mit Seeblick
- Schlafzimmer (ca. 18 m<sup>2</sup>) mit Laminatfußboden
- modern gefliestes Badezimmer mit Badewanne inkl. Duschtrennwand, Waschmaschinen-Anschluss und Fenster
- offene Holztreppe zum wohnlich ausgebauten Dachboden
- wohnlich ausgebauter Dachboden I (ca. 15 m<sup>2</sup>) mit Teppichfußboden
- wohnlich ausgebauter Dachboden II (ca. 10 m<sup>2</sup>) mit Laminatfußboden
- ein eigener Kellerraum (ca. 5 m<sup>2</sup>)
- Fahrrad- und Trockenkeller (Gemeinschaftsräume)
- Kunststofffenster und Holz-Veluxfenster
- Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung - 2014 -
- Kabelfernsehen

## **Modernisierungen:**

- neue E-Geräte in der Einbauküche - 2019 -
- neues Waschbecken und Toilette - 2019 -
- neue Bodenbeläge (Wohn-/Schlaf und Dachboden) - 2019 -

## **Anmerkungen:**

- die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand
- Hausmeisterservice für die Treppenhausreinigung, den Winterdienst und die allgemeine Gartenpflege
- Bedarfsausweis, Energiebedarf 104,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Gas, Gebäudebaujahr 1988/1989, Energieeffizienzklasse D



Ansicht



Eingangsbereich



Küche



Küche



Küche



Küche



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



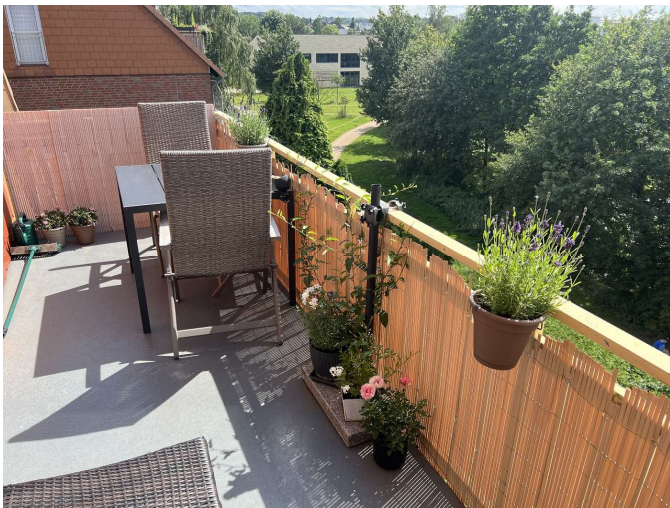
Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



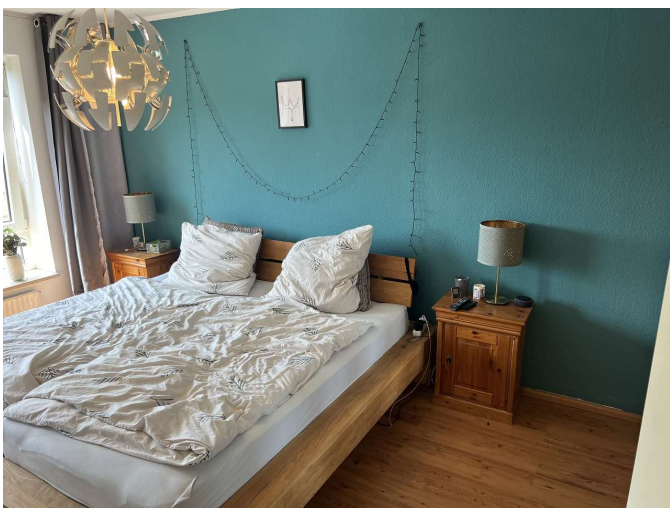
Balkon



Balkon



Ausblick vom Balkon



Schlafzimmer



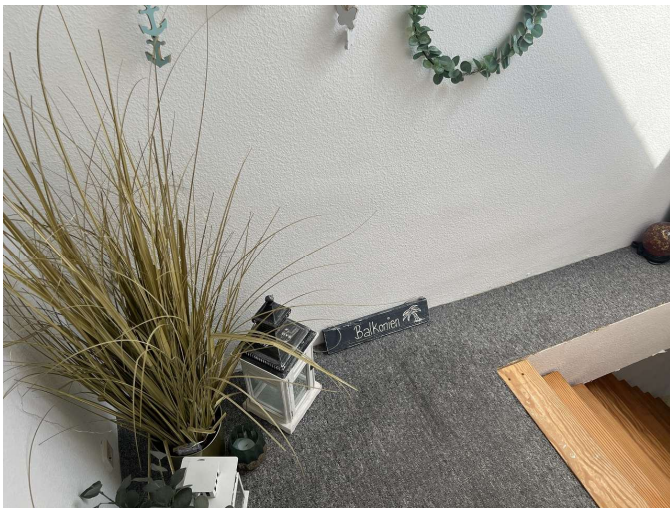
Schlafzimmer



Badezimmer



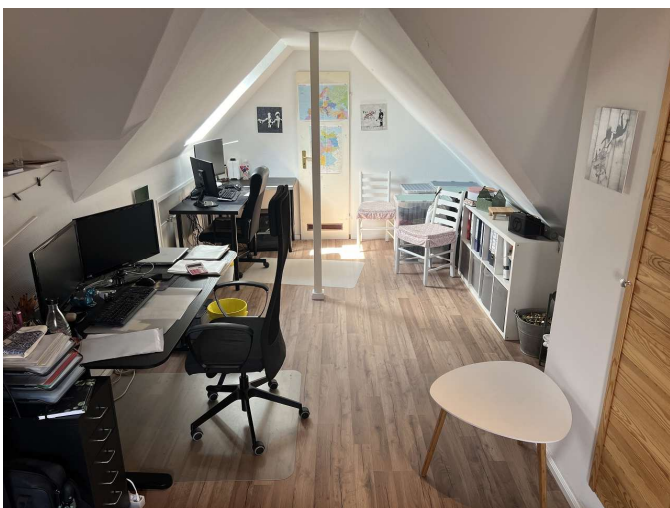
Badezimmer



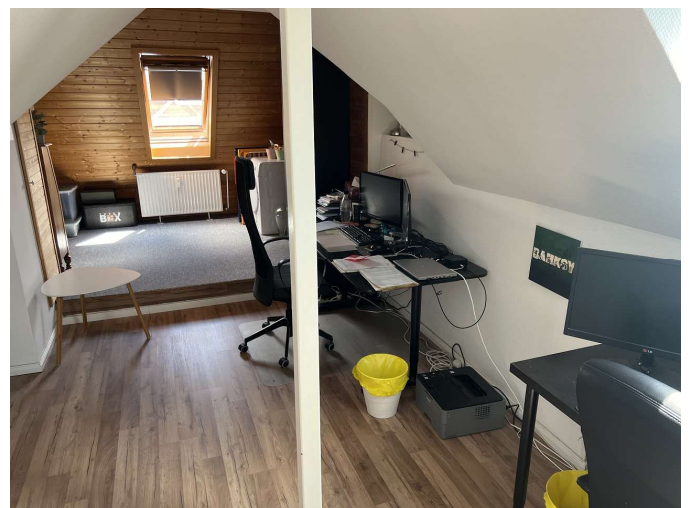
Treppe zum ausgebauten Dachboden



ausgebauter Dachboden I



ausgebauter Dachboden II



ausgebauter Dachboden II

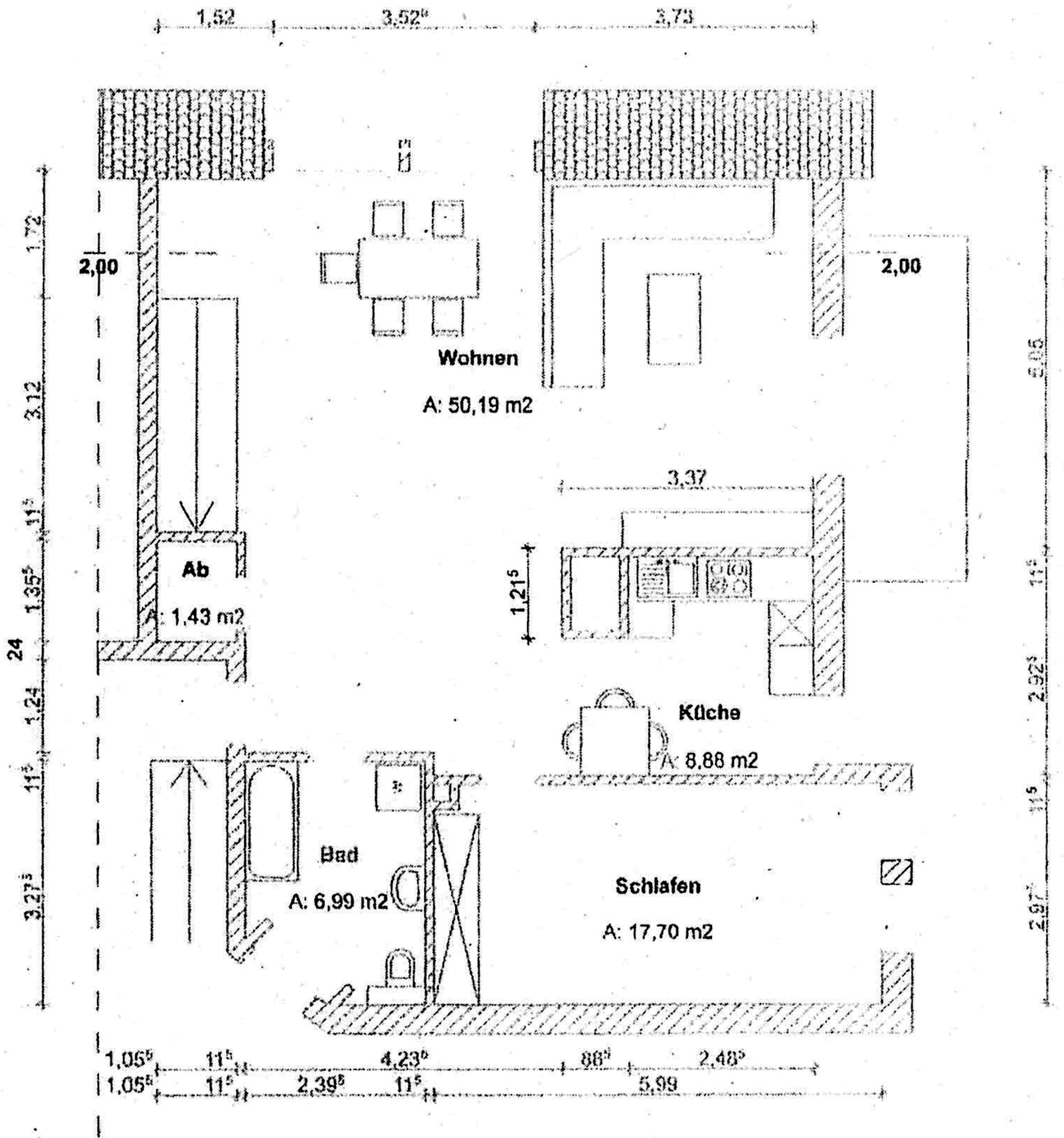


ausgebauter Dachboden I



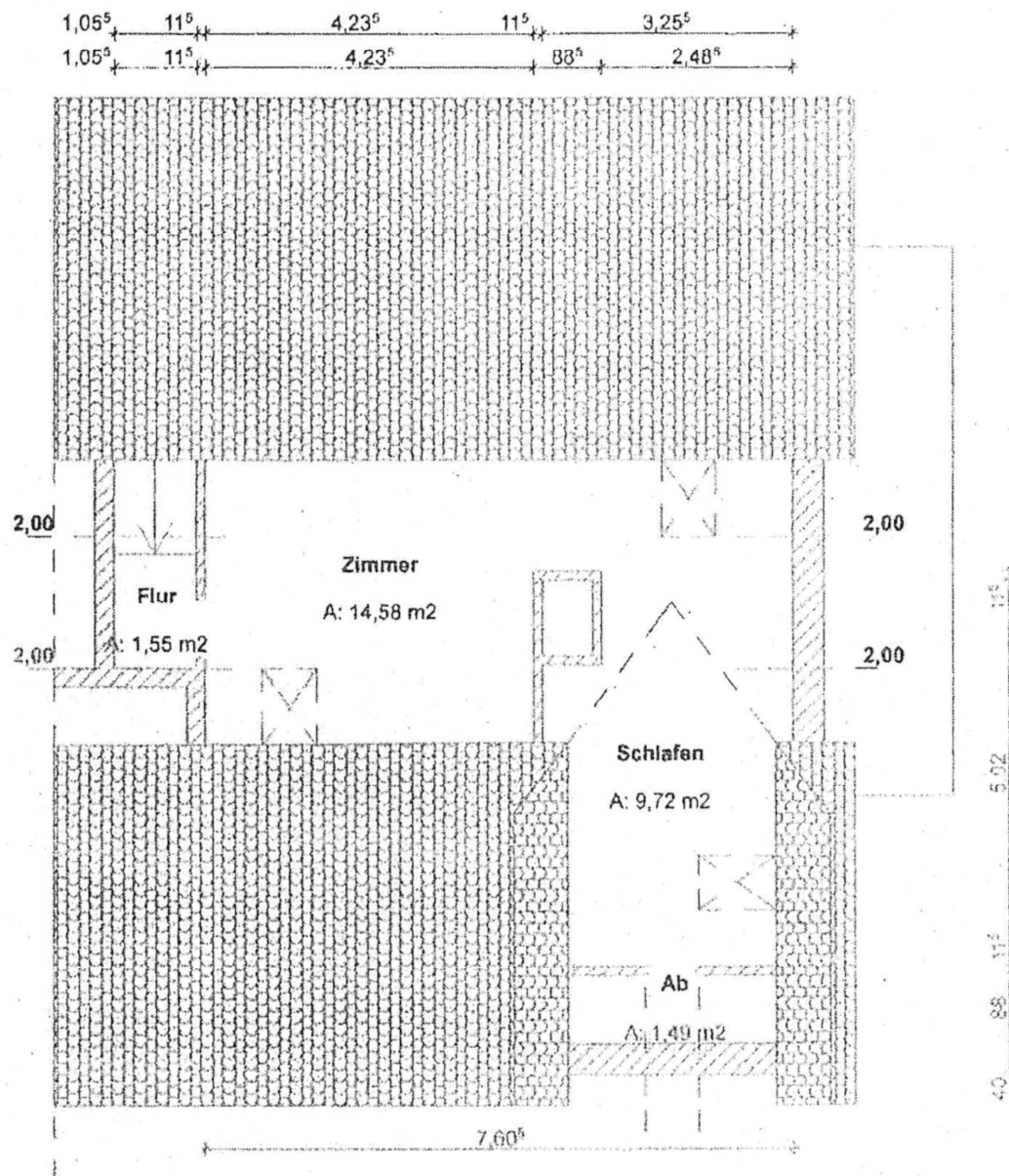
ausgebauter Dachboden I





# Dachgeschoss-Grundriss

- 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 Exposé oder zu einem späteren Zeitpunkt das Objekt noch zum Verkauf steht. Das Angebot ist insoweit unverbindlich und freibleibend. Bitte beachten Sie unsere AGB's.