



Verkaufsexposé über eine vermietete Eigentumswohnung



**in
21629 Neu Wulmstorf**

Objekt:	2-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung zzgl. wohnlich ausgebautem Dachboden
Wohnfläche:	Ca. 69 m ²
Nutzfläche:	Ca. 20 m ² - wohnlich ausgebauter Dachboden
Grundstück:	Ca. 379 m ² - Eigenlandgrundstück (real geteilt)
Baujahr:	1993
Lage:	Familienfreundliche Wohnlage in Neu Wulmstorf (Nord).
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 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.
Lieferung:	Nach Vereinbarung
Wohngeld:	Ca. EUR 88/mtl. - laut Hausgeldabrechnung 2023
Kaufpreis:	EUR 237.600,00
Kaufnebenkosten:	Die Gesamtcourtage in Höhe von 5,0 % 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 (2,5 %) 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.

Ausstattung:

- Türöffner-/Gegensprechanlage
- modern gefliester Wohnungsflur (ca. 7 m²) mit Garderobenplatz
- große Küche (ca. 11 m²) mit einfacher Einbauküche in L-Form (Ceranfeld etc.)
- großes Wohnzimmer (ca. 29 m²) mit Laminatfußboden, Balkonausgang und TV-Anschluss
- mittelgroßer Süd-/West-Balkon (ca. 4 m²)
- Schlafzimmer (ca. 11 m²) mit Laminatfußboden
- hell gefliestes Badezimmer mit Fußbodenerwärmung, Badewanne, Dusche inkl. Duschkabine, Waschmaschinen- und Trockner-Anschluss sowie ein Fenster
- massive Treppe zum Dachboden
- wohnlich ausgebauter Dachboden (ca. 20 m²) mit Teppichfußboden und Telefon-Anschluss
- Kunststofffenster
- Gasbrennwerttherme mit Warmwasseraufbereitung
- Pkw-Stellplatz
- Kabelfernsehen

Modernisierungen:

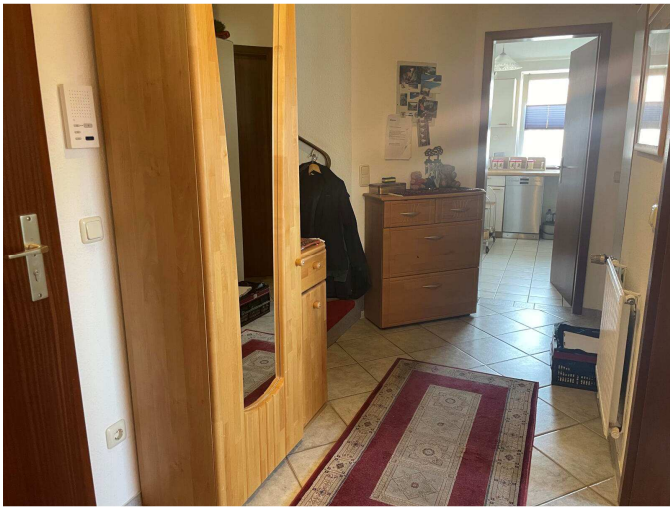
- neues Veluxfenster im Wohnzimmer - 2022 -
- neue Duschkabine - 2021 -
- neue Gasheizung - 2016 -

Anmerkungen:

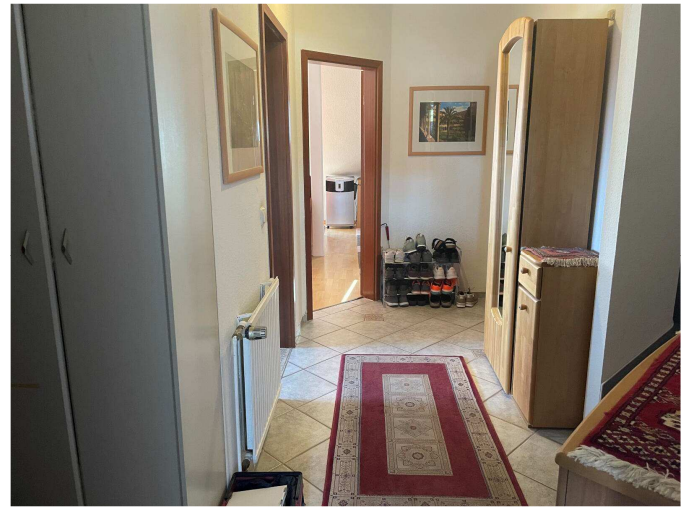
- die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand
- das Wohnzimmer kann auch in zwei Zimmer unterteilt werden
- sichtbare Holzbalken im wohnlich ausgebauten Dachboden
- Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 40,8 kWh/(m²*a), Gas, Gebäudebaujahr 1993, Energieeffizienzklasse A

Besonderheiten:

- die Wohnung ist seit dem 01.12.2006 auf unbestimmte Zeit vermietet. Nettomieteinnahme p. a. € 7.920,00.
- Des Weiteren wurde eine Kautions in Höhe von € 1.100,00 vom Mieter hinterlegt.
- es ist kein Verwalter bestellt
- es wurde keine Instandhaltungsrücklage gebildet



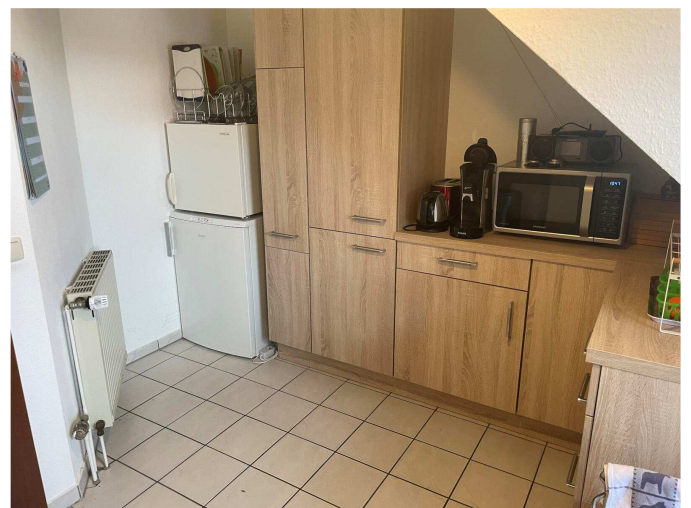
Wohnungsflur



Wohnungsflur



Küche



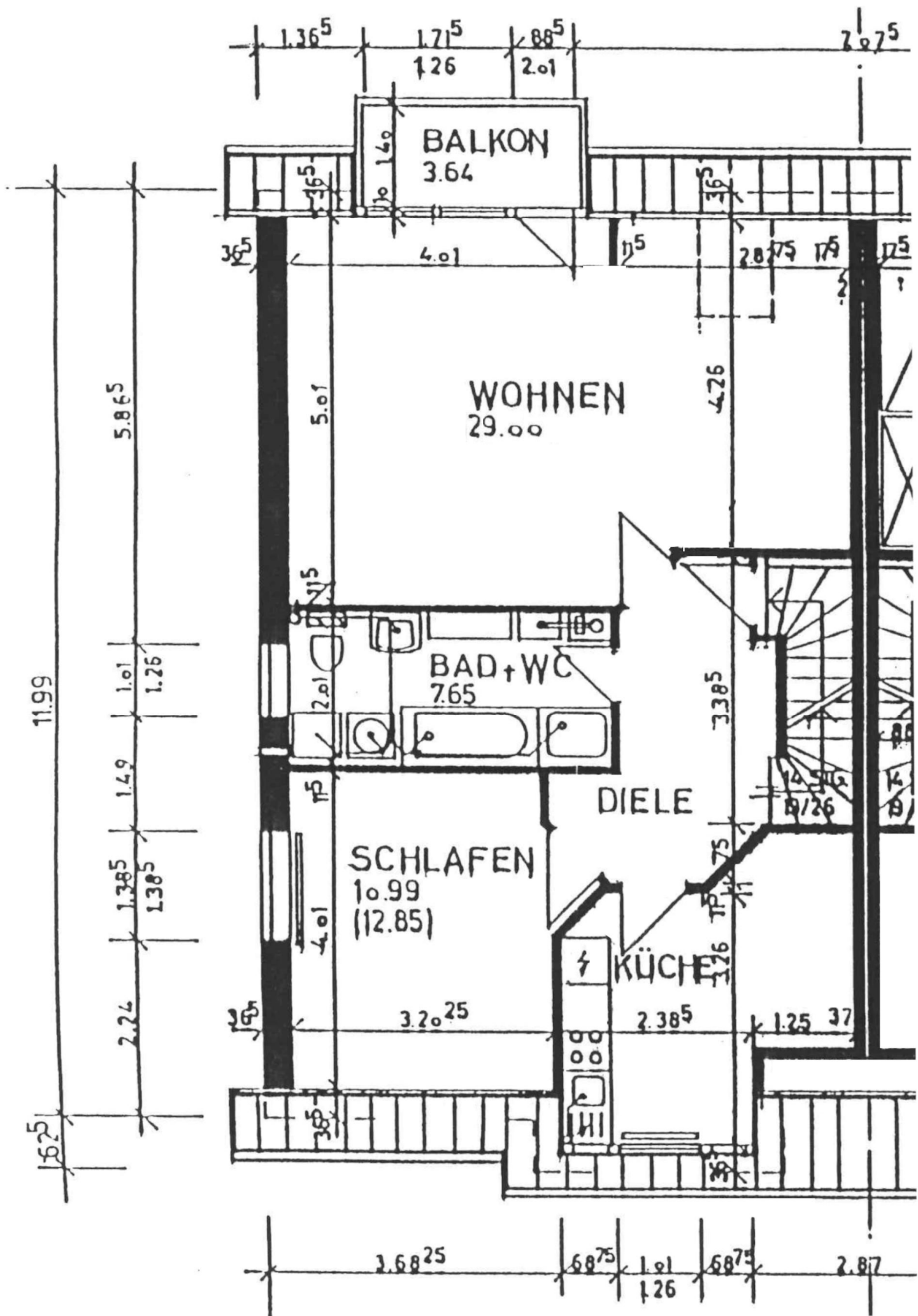
Küche



Balkon

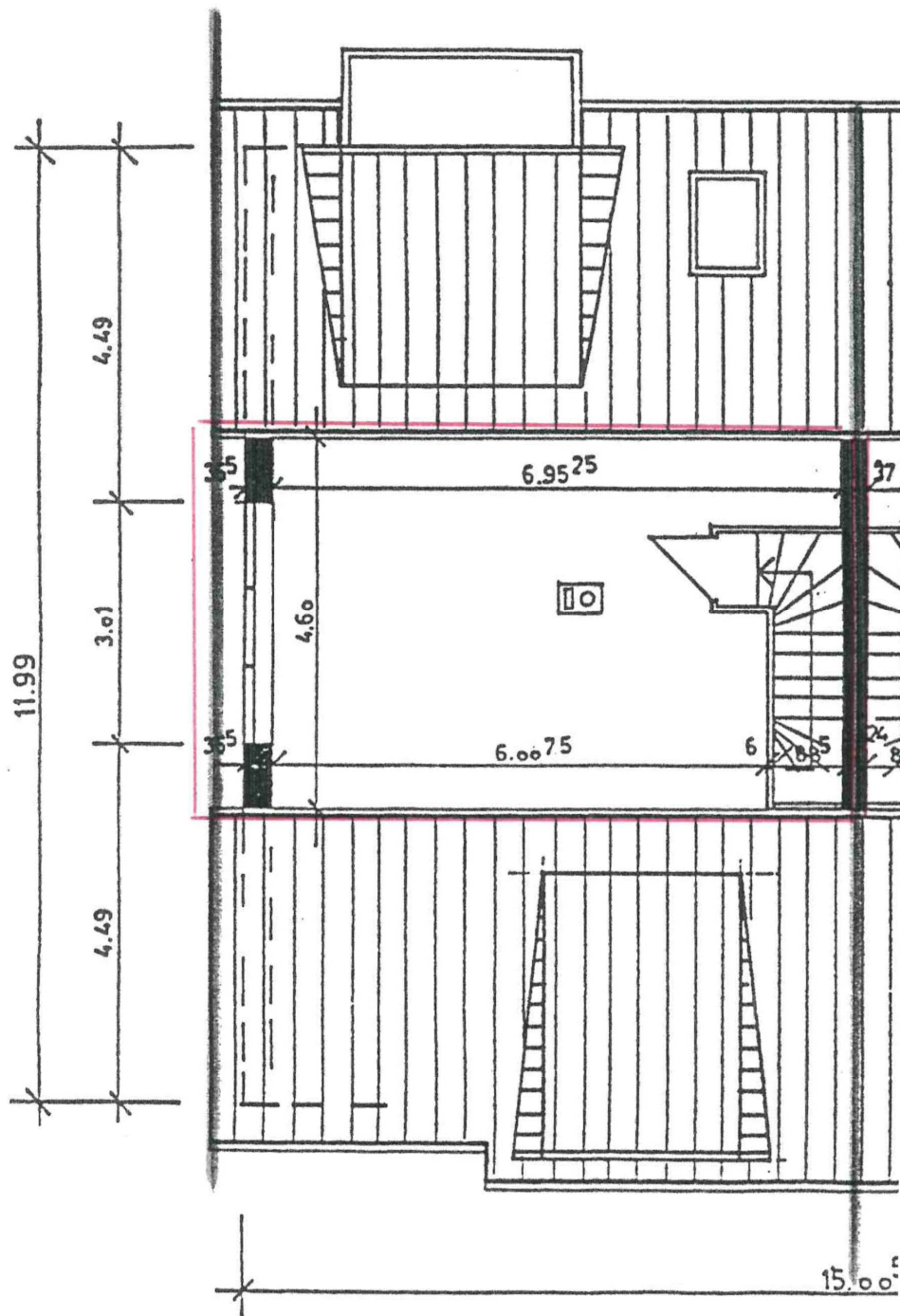


Badezimmer



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 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.