



Verkaufsexposé über eine vermietete Eigentumswohnung



in
21629 Neu Wulmstorf

Objekt:	3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss
Wohnfläche:	Ca. 70 m ²
Grundstück:	Ca. 379 m ² - Eigenlandgrundstück (real geteilt) → Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche
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 86/mtl. - laut Hausgeldabrechnung 2023
Kaufpreis:	EUR 219.240,00
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
- Wohnungsflur (ca. 7 m²) mit Laminatfußboden
- ein Abstellraum unter der Treppe
- Küche (ca. 7 m²) mit Fußbodenerwärmung, kleinem Essbereich und einfacher Einbauküche (Cerankochfeld etc.)
- Wohnzimmer (ca. 20 m²) mit Laminatfußboden sowie TV- und Telefon-Anschluss
- teilweise überdachte Süd-/West-Terrasse
- komplett eingezäuntes Grundstück
- Schlafzimmer (ca. 12 m²) mit Laminatfußboden
- modern/hell gefliestes Badezimmer mit Fußbodenerwärmung, Badewanne, Dusche inkl. Glas-Duschkabine, Waschmaschinen- und Trockner-Anschluss sowie Fenster
- Kinderzimmer (ca. 11 m²) mit Laminatfußboden
- Gasbrennwerttherme mit Wasseraufbereitung
- Pkw-Stellplatz
- Kabelfernsehen

Modernisierungen:

- neue Fenster - 2021 -
- neue Glas-Duschkabine - 2019 -
- neue Gasheizung - 2013 -

Anmerkungen:

- ruhiges Vierfamilienhaus
- die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand
- Fußbodenerwärmung in der Küche und Badezimmer
- Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 60,4 kWh/(m²*a), Gas, Gebäudebaujahr 1993, Energieeffizienzklasse B

Besonderheiten:

- die Wohnung ist seit dem 01.08.2002 auf unbestimmte Zeit vermietet. Nettomieteinnahme p. a. € 6.264,00.
- Des Weiteren wurde eine Kautionshöhe von € 500,00 vom Mieter hinterlegt.
- es ist kein Verwalter bestellt
- es wurde keine Instandhaltungsrücklage gebildet



Wohnungsflur



Küche



Küche



Küche



Küche



Terrasse



Garten



Garten



Badezimmer



Badezimmer

