



# Verkaufsexposé über ein Endreihenhaus



**Postweg 31  
21629 Neu Wulmstorf**

<b>Objekt:</b>	3-Zimmer-Endreihenhaus
<b>Wohnfläche:</b>	Ca. 85 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ca. 38 m<sup>2</sup> - Vollkeller</li> <li>- Ca. 20 m<sup>2</sup> - ausbaufähiges Dachgeschoss</li> <li>- Ca. 23 m<sup>2</sup> - Garage inkl. Abstellraum</li> </ul>
<b>Grundstück:</b>	<p>Ca. 385 m<sup>2</sup> (Erbbaugrundstück)</p> <p>➔ Der halbjährliche Erbbauzins beträgt zurzeit € 398,94</p> <p>➔ Restlaufzeit etwa 42 Jahre</p>
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Lage:</b>	Ruhige und grüne Wohnlage in Neu Wulmstorf (Süd).
<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 Haupt- und Realschule 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 Kino, ein Sonnenstudio und eine vielfältige Gastronomie einen schönen privaten Ausgleich.</p> <p>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>Kaufpreis:</b>	EUR 265.000,00
<b>Kaufnebenkosten:</b>	<p>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 &amp; 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.</p>

## **Ausstattung:**

- überdachter Eingang
- gefliester Windfang mit Garderobenplatz
- einfaches Gäste WC mit Fenster
- gefliester Erdgeschossflur mit Telefon-Anschluss
- Küche mit einfacher Einbauküche (Geschirrspüler, Ceranfeld etc.) in L-Form und Durchreiche zum Wohn-/Esszimmer
- großes Wohn-/Esszimmer (ca. 23 m<sup>2</sup>) mit Parkettfußboden, elektr. Außenrollläden, Terrassenausgang und TV-Anschluss
- große, teilweise überdachte Süd-/West-Terrasse mit Markise
- großes Grundstück
- geschlossene/massive Steintreppe zum Obergeschoss
- Obergeschossflur mit Teppichfußboden
- großes Schlafzimmer (ca. 18 m<sup>2</sup>) mit Teppichfußboden, Außenrollläden und Balkonausgang
- großer Süd-Balkon (ca. 7 m<sup>2</sup>)
- modern/hell gefliestes Badezimmer mit Dusche inkl. Duschkabine, Handtuchheizkörper und Fenster
- Kinder-/Arbeitszimmer (ca. 12 m<sup>2</sup>) mit Teppichfußboden und Außenrollläden
- geschlossene/massive Steintreppe zum Dachgeschoss
- ausbaufähiges Dachgeschoss (ca. 20 m<sup>2</sup>)
- Kunststofffenster
- Buderus-Ölbrennwertheizung mit Warmwasseraufbereitung
- Garage mit elektrischem Rolltor
- Kabelfernsehen

## **Vollkeller:**

- großer Hobbykeller
- Wasch-/Heizungskeller
- Vorratskeller

- Modernisierungen:**
- Dacherneuerung mit Isolierung - 2020 –
  - Ölbrennwertheizung - 2017 -
  - teilweise neue Isolierglasfenster - 2015 -

- Anmerkungen:**
- das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand
  - zwei Vollgeschosse (ohne Dachschrägen)
  - Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 138,56 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Öl, Gebäudebaujahr 1971, Energieeffizienzklasse E



Ansicht



Windfang



Gäste WC



Erdgeschossflur



Küche



Küche



Küche



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



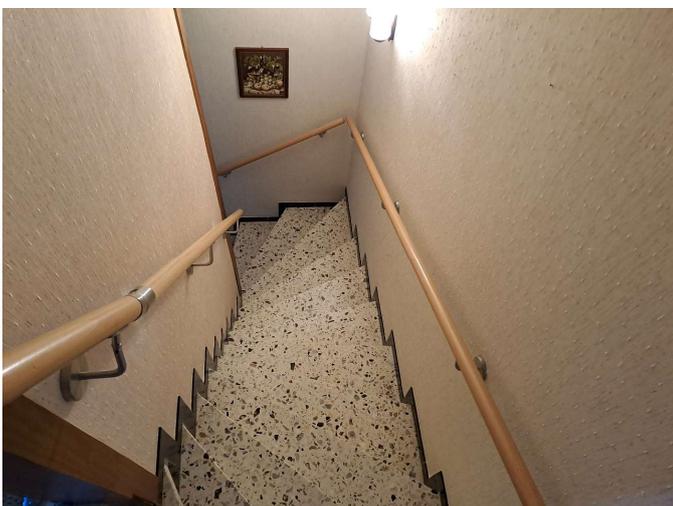
Terrasse



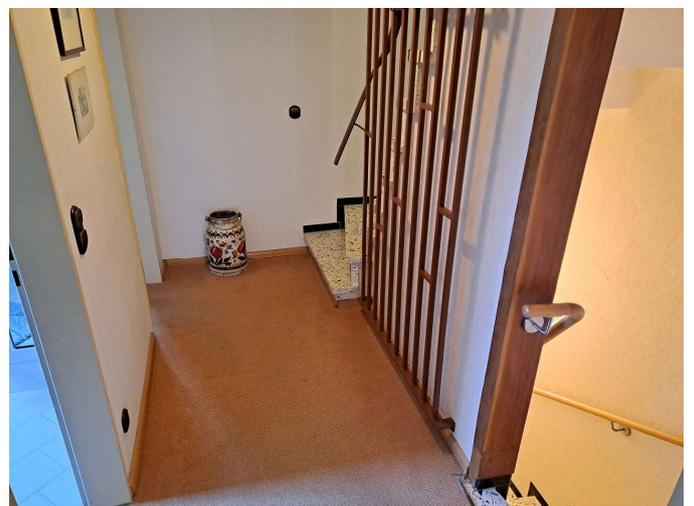
Garten



Garten



Treppe zum  
Obergeschoss



Obergeschossflur



Schlafzimmer



Schlafzimmer



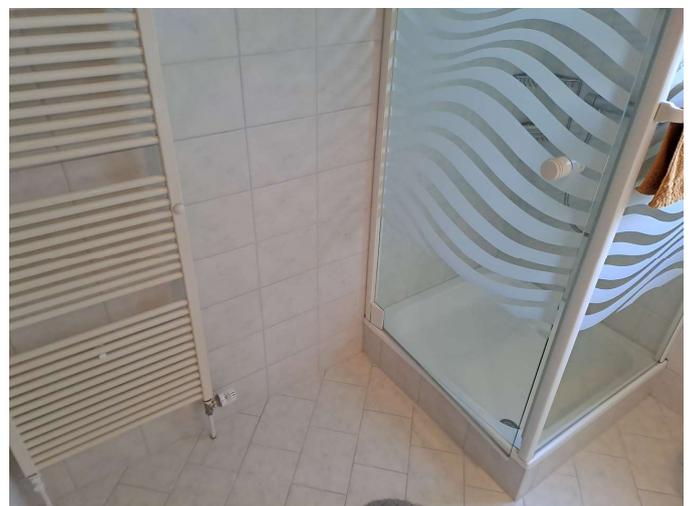
Balkon



Balkon



Badezimmer



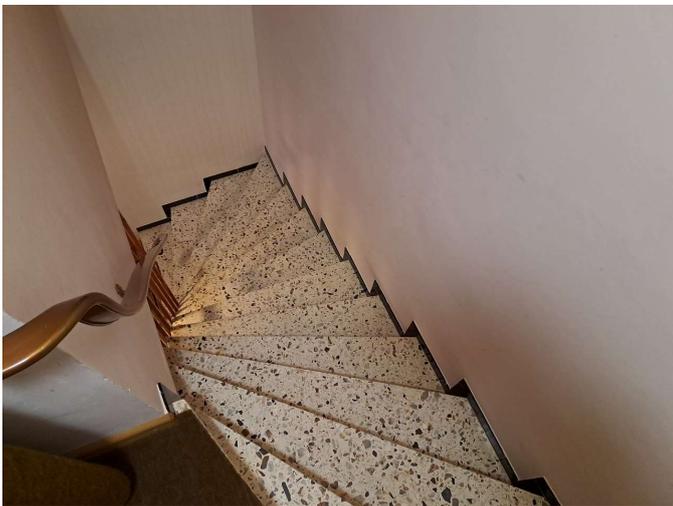
Badezimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Treppe zum  
Dachgeschoss



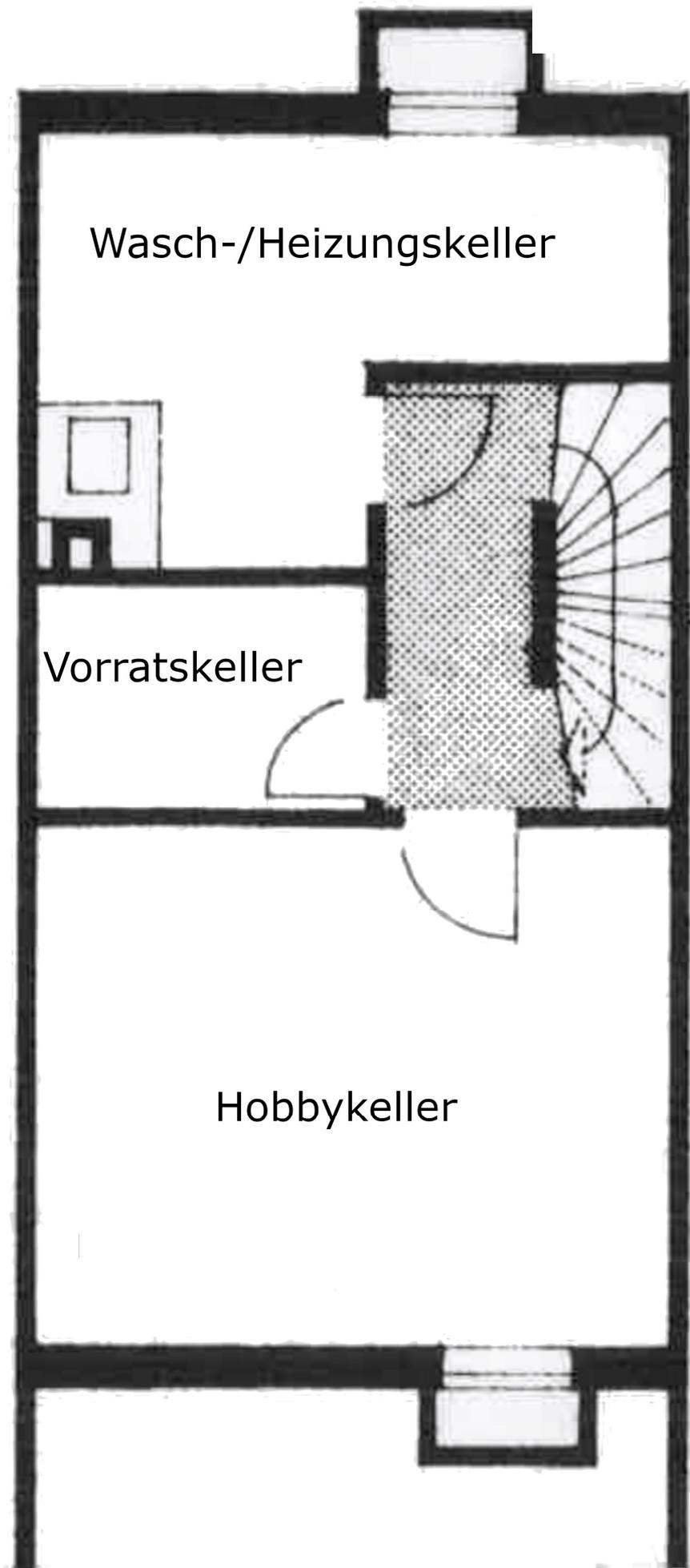
ausbaufähiges  
Dachgeschoss



ausbaufähiges  
Dachgeschoss

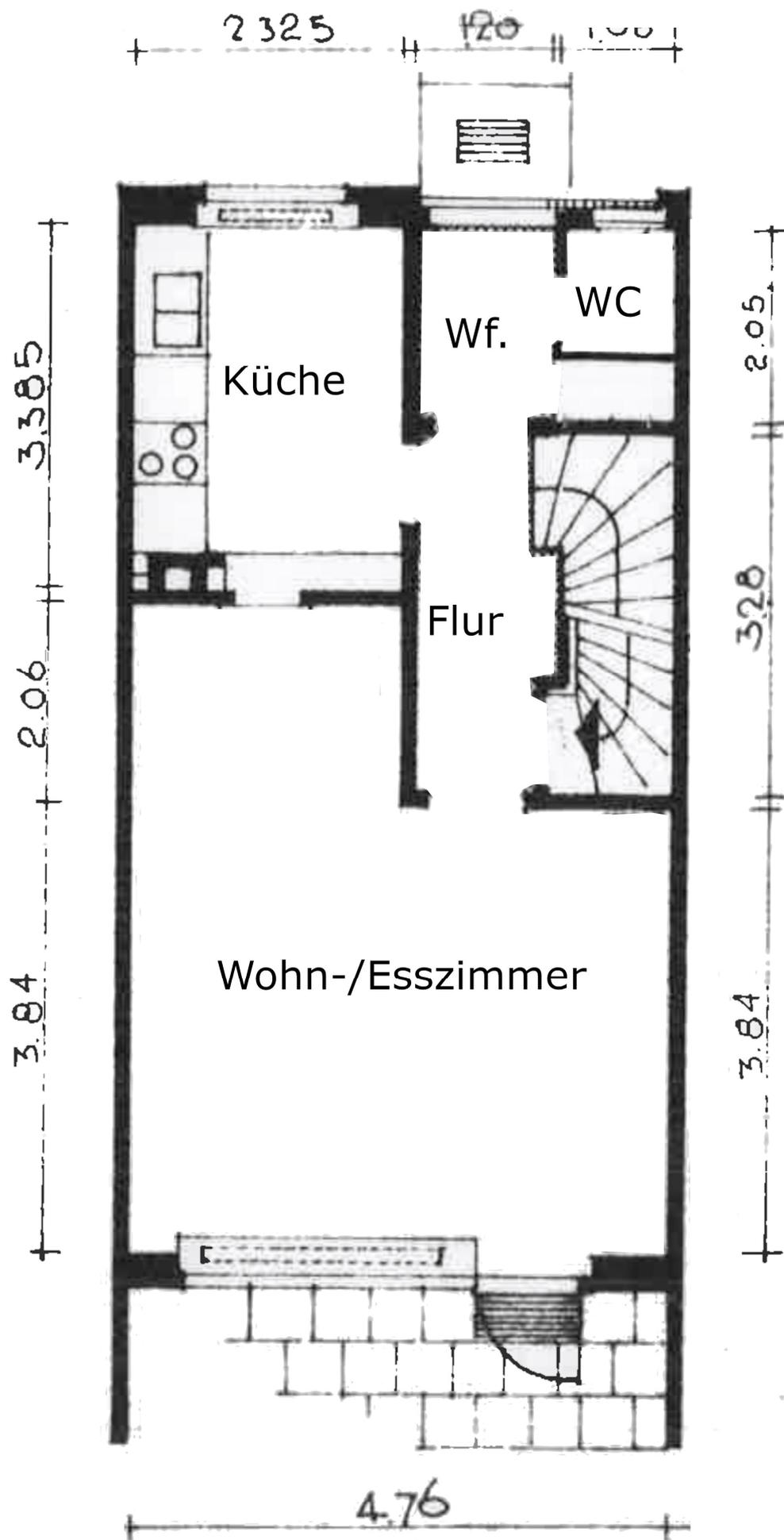


Garage



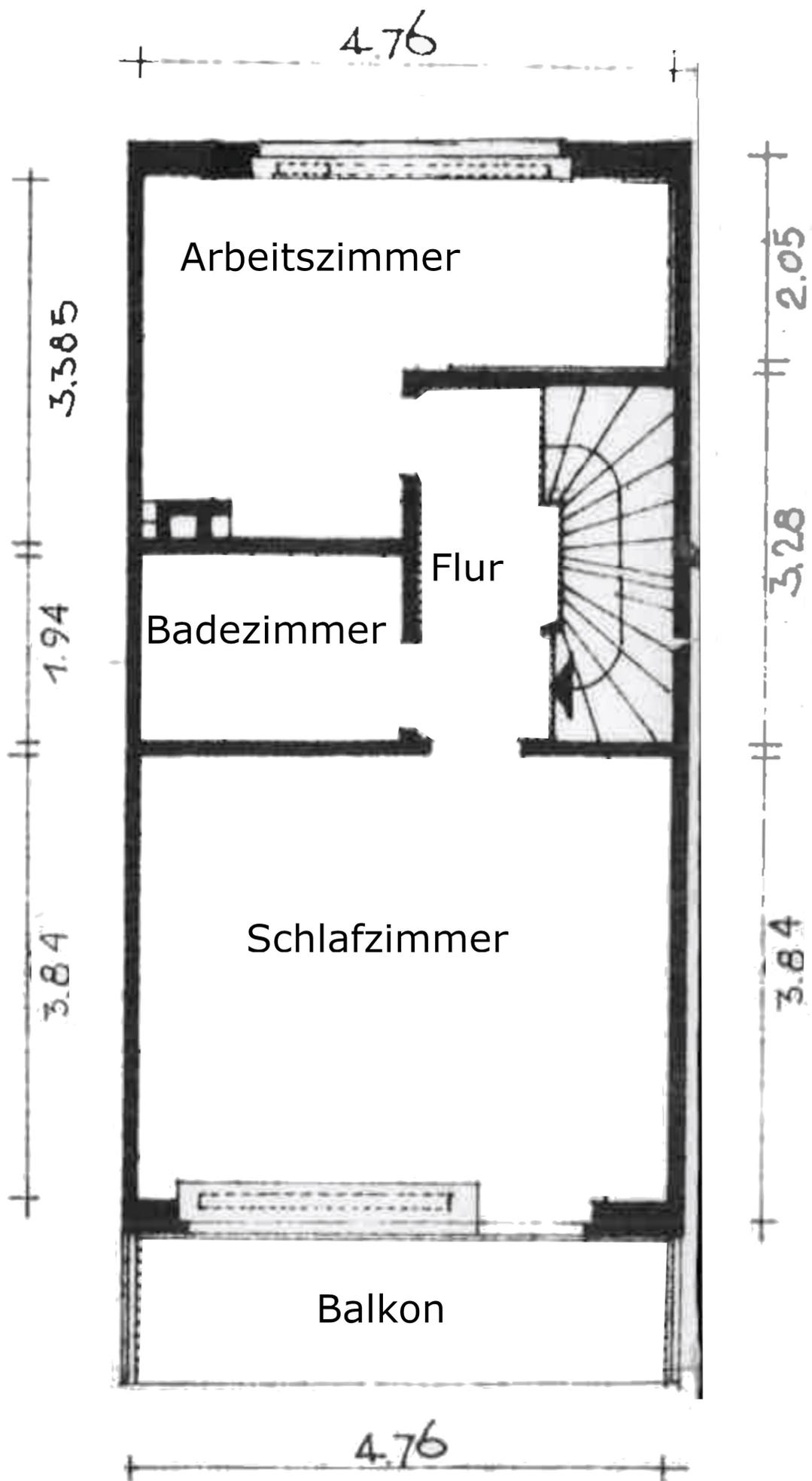
# Kellergeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss



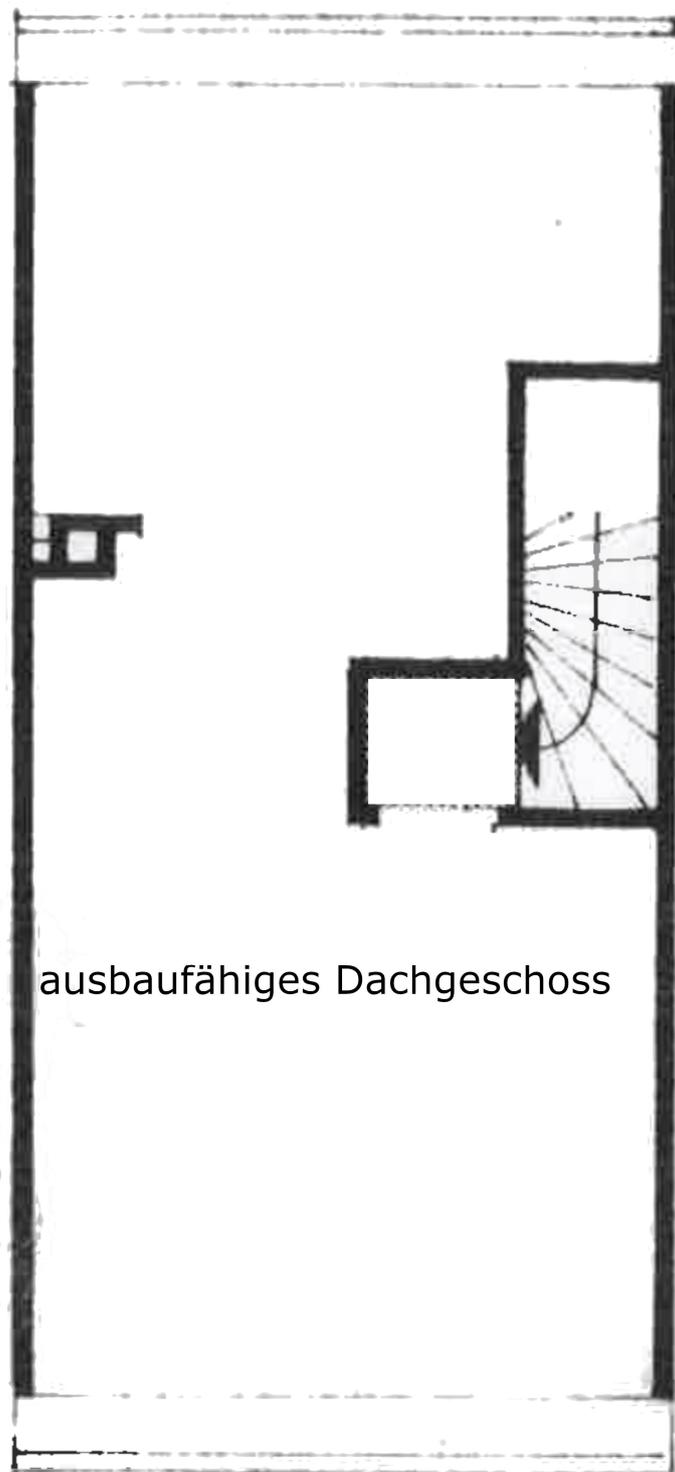
# Erdgeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss



# Obergeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss



ausbaufähiges Dachgeschoss

## 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.**