



MAKLER **PUTTKAMMER & TEAM**

Ihr Immobilienmakler mit Erfahrung  
seit 1979



# **Verkaufsexposé über ein Enddienstwohnhaus**



in  
**21629 Neu Wulmstorf**

<b>Objekt:</b>	4-Zimmer-Endreihenhaus
<b>Wohnfläche:</b>	Ca. 106 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	- Ca. 38 m <sup>2</sup> - Vollkeller - Ca. 5 m <sup>2</sup> - Gartenhaus
<b>Grundstück:</b>	Ca. 276 m <sup>2</sup> (Eigenland)
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Lage:</b>	Ruhige Wohnlage in Neu Wulmstorf (Nord).
<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 Gastro-nomie 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 369.700,00
<b>Kaufnebenkosten:</b>	Die Gesamtcourtage in Höhe von 4,0 % 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 (2,0 %) 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.
<b>Finanzierung:</b>	Über Möglichkeiten, auch für eine Vollfinanzierung, informiert Sie unser Finanzierungsberater. Auf Anfrage vereinbart er gerne einen unverbindlichen Termin mit Ihnen.

## Ausstattung:

Dieses charmante und sehr gepflegte Endreihenhaus in gefragter Wohnlage von Neu Wulmstorf überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine modernisierte Ausstattung sowie liebevolle Details im Innen- und Außenbereich.

Bereits im Windfang sowie im Flur des Erdgeschosses empfängt Sie ein moderner, hochwertig gefliester Bodenbelag. Die integrierte Deckenbeleuchtung sowie ein praktischer Garderobenbereich sorgen für einen freundlichen ersten Eindruck. Das neuwertige Gäste-WC mit Fenster bietet zusätzlichen Komfort.

Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn-/Essbereich mit ca. 23 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit einem neuwertigen Laminatfußboden, TV- und Telefonanschluss sowie direktem Zugang zur Terrasse. Außenrollläden sorgen hier wie auch in den weiteren Wohnräumen für Sicht- und Sonnenschutz. Die angrenzende Küche ist mit einer sehr hochwertigen Einbauküche ausgestattet – inklusive Induktionskochfeld, Backofen in Stehhöhe, Geschirrspüler und elektrischer Außenbeschattung. Eine kleine Frühstücksveranda bietet zusätzlich Platz.

Die teilüberdachte Süd-/West-Terrasse mit Markise (ca. 10 m<sup>2</sup>) lädt zum Entspannen ein und bietet einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten. Ein Gartenhaus ergänzt das praktische Platzangebot im Außenbereich.

Über eine massive, geschlossene Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Der Flur (ca. 4 m<sup>2</sup>) ist ebenfalls modern gefliest und mit einer integrierten Beleuchtung versehen. Das großzügige Schlafzimmer (ca. 19 m<sup>2</sup>) mit Laminatfußboden, Außenrollläden und Zugang zum Süd-/West-Balkon (ca. 7 m<sup>2</sup>) bietet einen behaglichen Rückzugsort. Ein Kinder-/Arbeitszimmer mit ca. 12 m<sup>2</sup> sowie das hochwertig ausgestattete Bad mit Badewanne, modernem Mobiliar und Handtuchheizung runden das Obergeschoss ab.

Das ausgebaute Dachgeschoss überzeugt mit einem lichtdurchfluteten Dachstudio (ca. 22 m<sup>2</sup>), sichtbaren Deckenbalken, drei Fenstern und einem gepflegten Laminatboden – ideal als Arbeits-, Gäste- oder Hobbybereich.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet mit einem separaten Außenzugang, einem modern gefliesten Vorratskeller, einem ebenfalls gefliesten Wasch- und Heizungskeller sowie einem beheizbaren Hobbyraum vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasbrennwerttherme mit integrierter Warmwasseraufbereitung. Der Anschluss an das Kabelnetz ist vorhanden.

- Anmerkungen:**
- das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.
  - 2 Vollgeschosse (ohne Dachschrägen)
  - überwiegend manuelle Außenrollläden vorhanden
  - Neff- und Gaggenau-Küchen-E-Geräte
  - kein direkter Pkw-Stellplatz vorhanden
  - Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 272,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Gas, Gebäudebaujahr 1971, Energieeffizienzklasse H

- Modernisierungen:**
- Badezimmermodernisierung - 2020 -
  - neue Junkers-Gasheizung - 2019/2020 -
  - neue Bodenbeläge (inkl. Kellerfliesen) - 2016 -
  - Aufarbeitung der Innentüren- und Türrahmen - 2016 -
  - Dachgeschossausbau (inkl. Dämmung, Fenster, Elektrik, Boden etc.) - 2015/2016 -
  - neue Nolte-Einbauküche - 2015 -
  - Gäste-WC-Modernisierung - 2015 -
  - neue Terrasse - 2007 -
  - neue Mahagoni-Fenster im Erd-/Obergeschoss - 1994 -

- Besonderheiten:**
- Das Haus ist seit dem 01.04.2017 auf unbestimmte Zeit vermietet. Nettomieteinnahme p. a. € 16.920,00.
  - Auf die Stellung einer Kaution wurde im gegenseitigen Vertrauen zwischen den Vertragsparteien verzichtet.
  - Die Eigenbedarfskündigung ist bis zum 31.08.2030 ausgeschlossen.
  - Im Kellergeschoss sind typische Zeichen einer älteren Bauweise erkennbar – unter anderem stellenweise sichtbare Ausblühungen (Salpeter) und Feuchtigkeitserscheinungen an den Wänden. Diese sind auf bauzeittypische Abdichtungsstandards zurückzuführen. Eine fachmännische Begutachtung oder Sanierung kann – je nach geplanter Nutzung – sinnvoll sein. Der aktuelle Zustand wurde bei der Preisgestaltung bereits berücksichtigt.



Erdgeschossflur



Windfang



Erdgeschossflur



Gäste WC



Küche



Essbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Terrasse



Terrasse



Garten



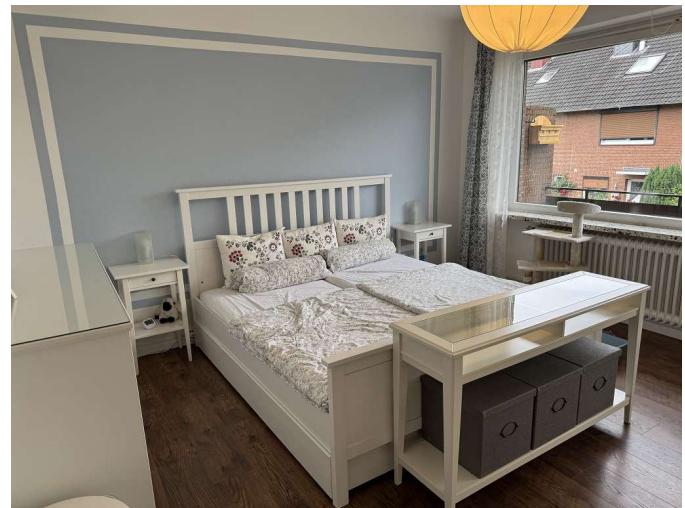
Obergeschosstreppe



Garten



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Balkon



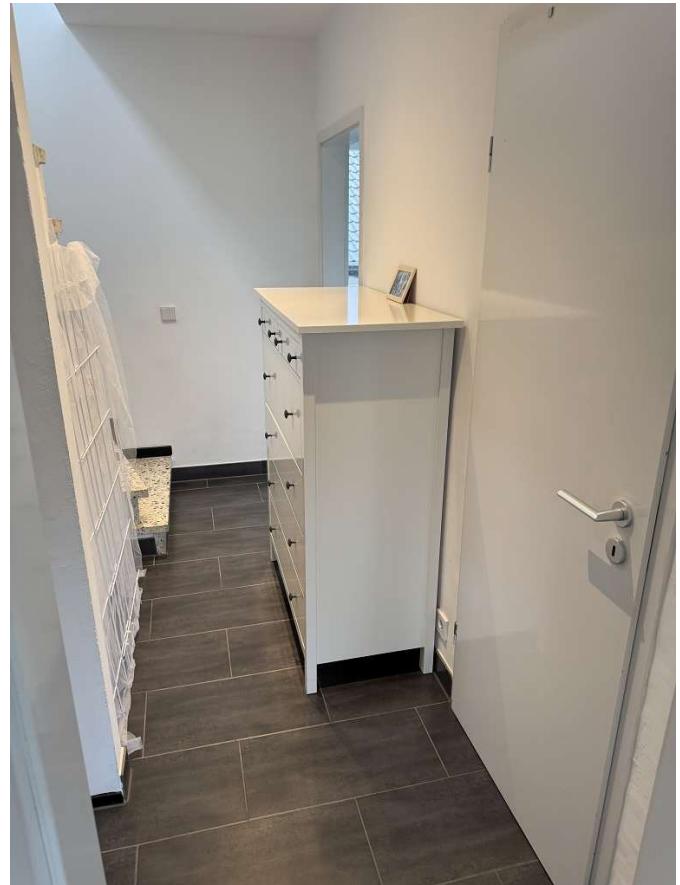
Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Obergeschossflur



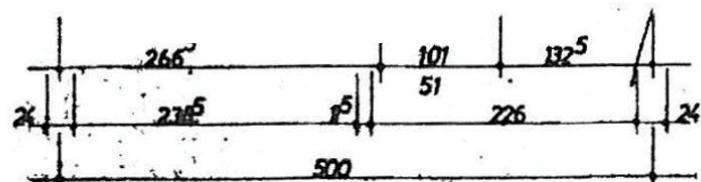
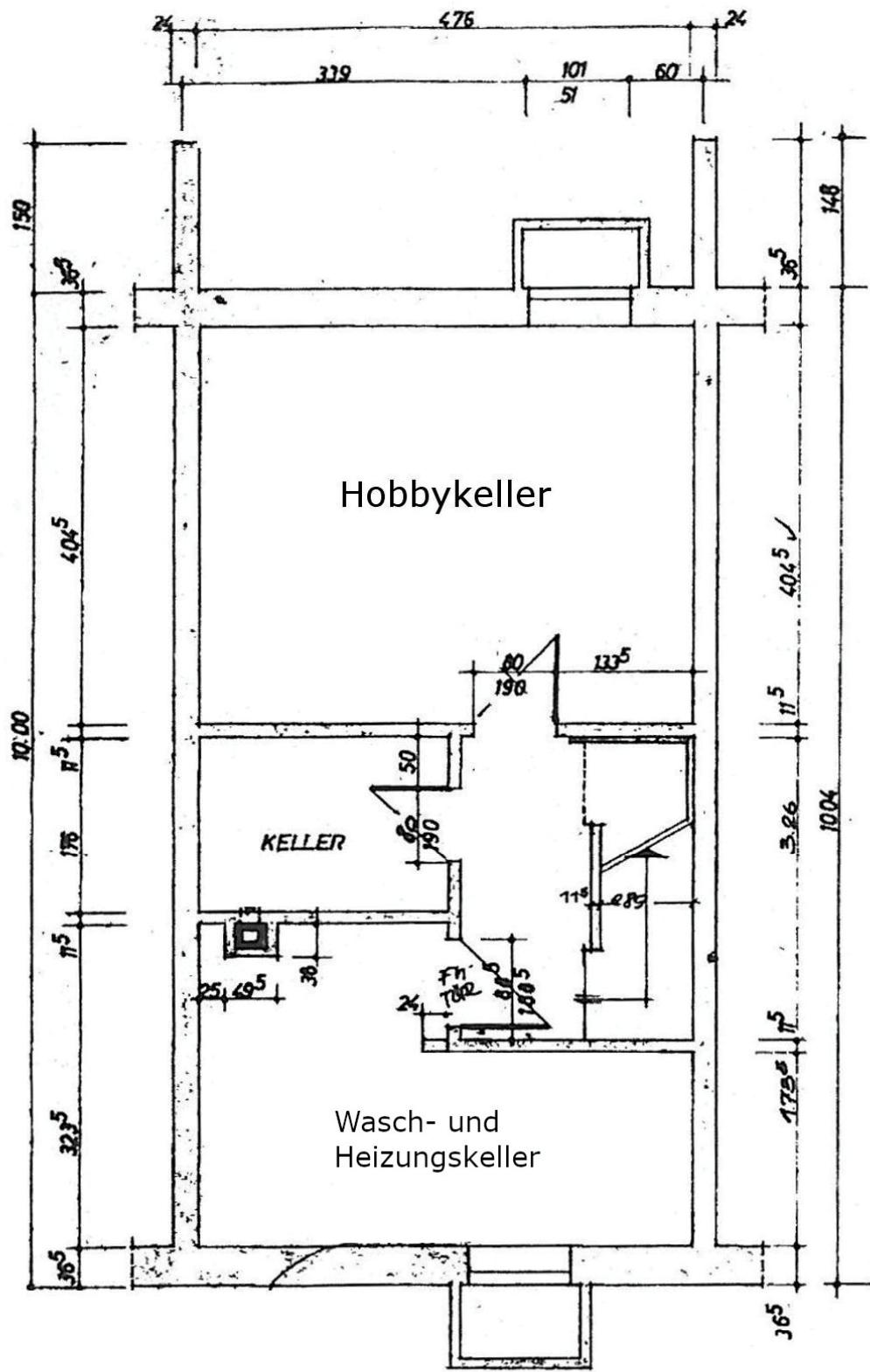
Dachstudio



Dachstudio

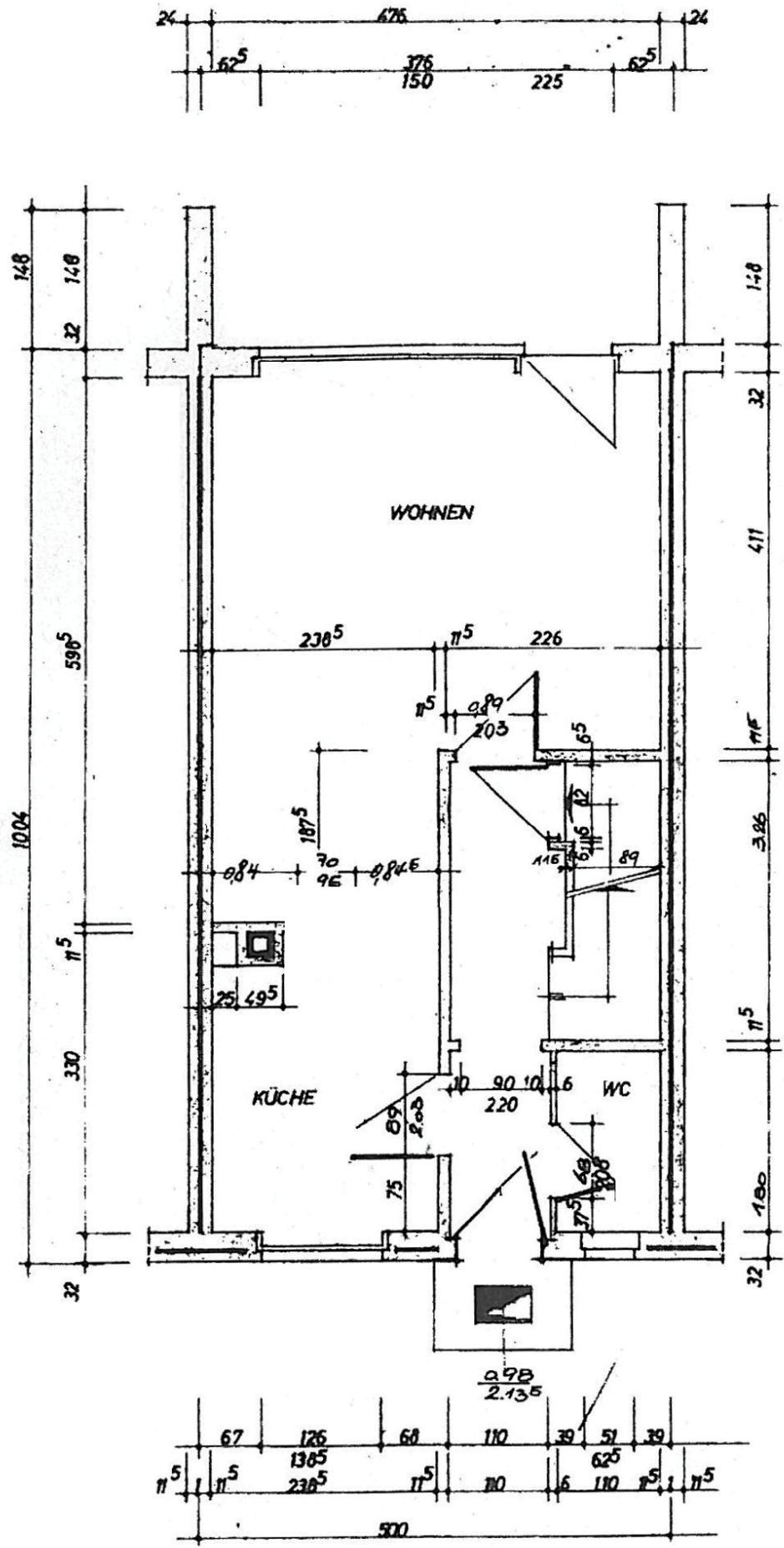


Dachstudio



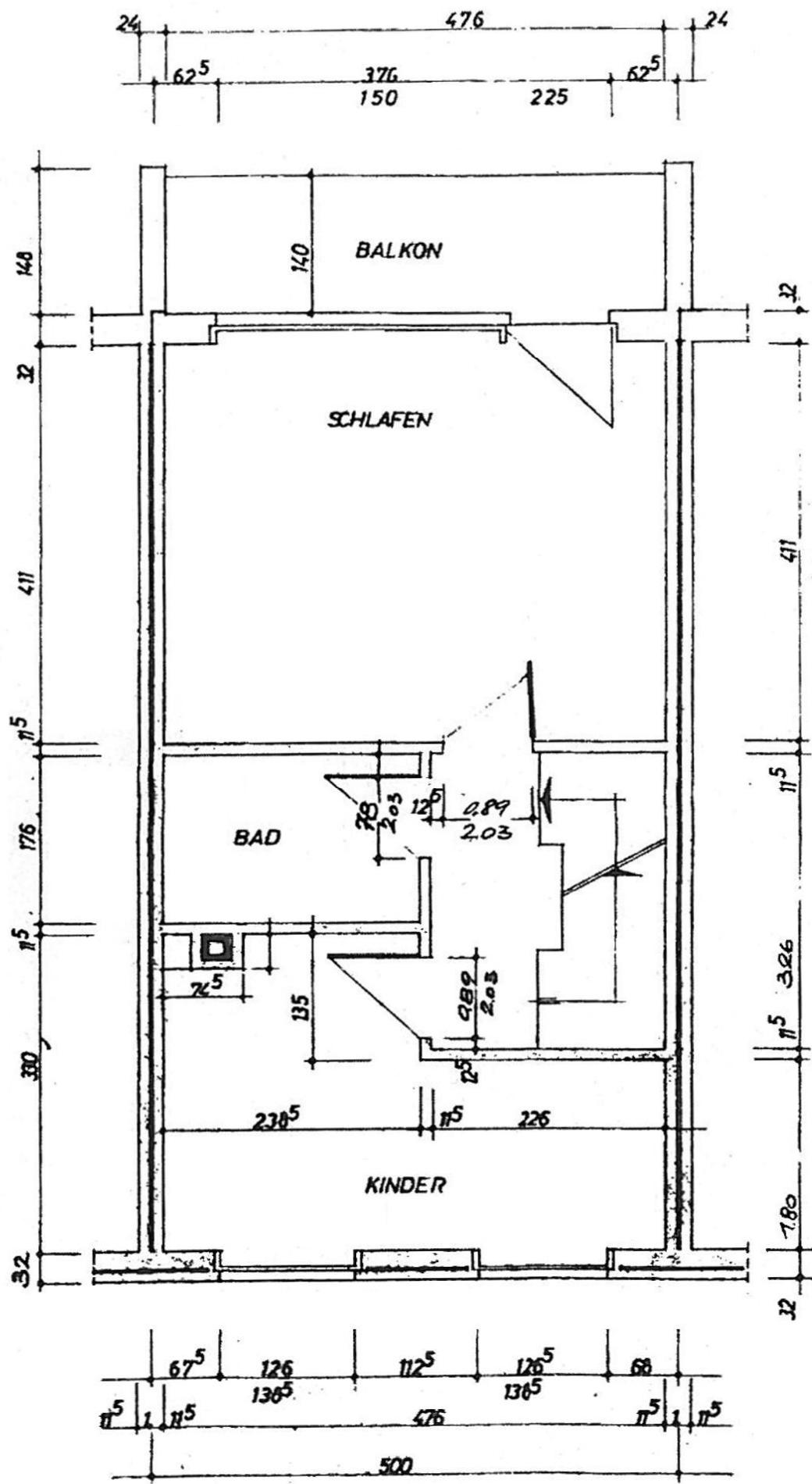
# Kellergeschoß-Grundriss

## - kein Original-Grundriss



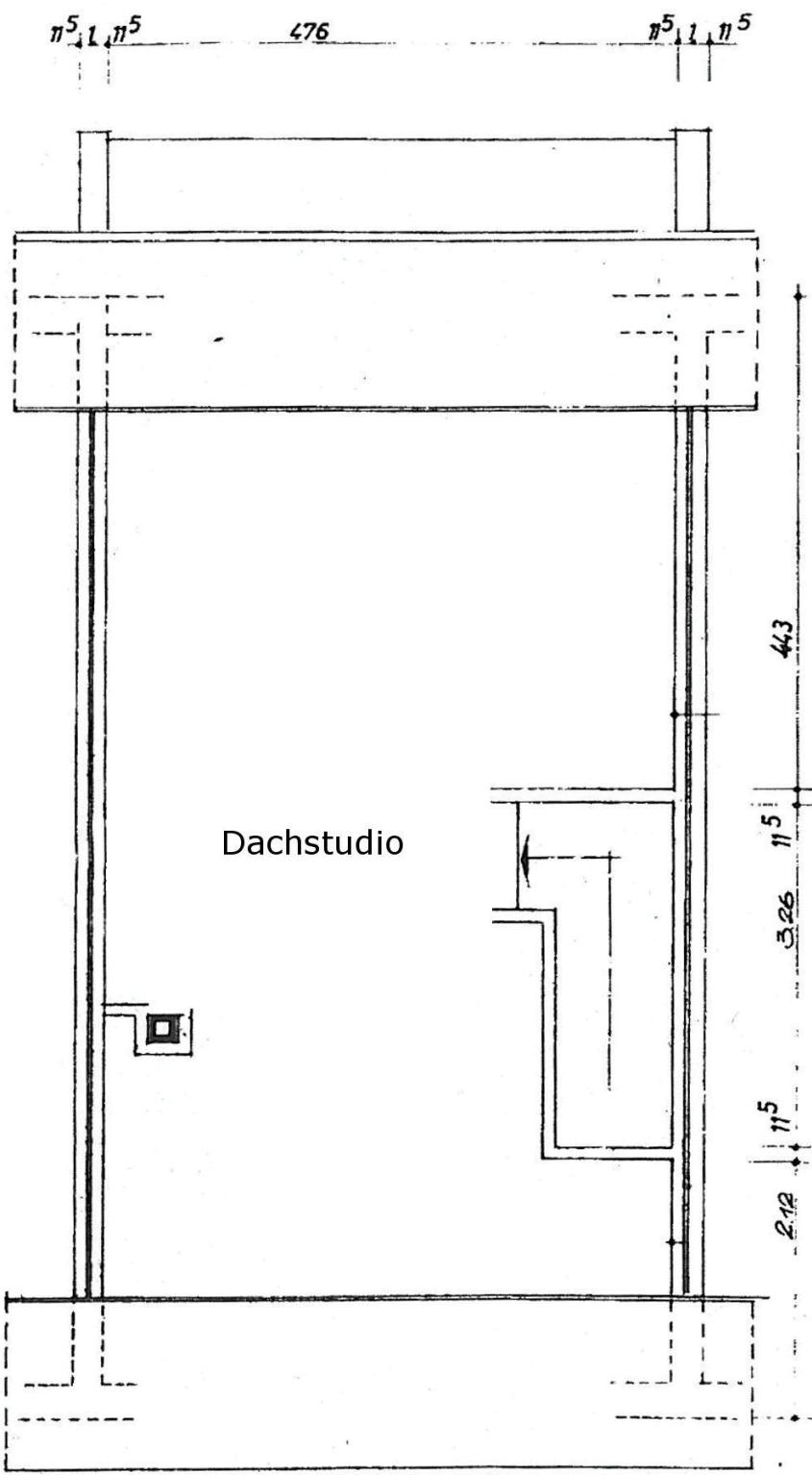
# Erdgeschoß-Grundriss

## - kein Original-Grundriss



# Obergeschoss-Grundriss

## - kein Original-Grundriss



## 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.