



# Verkaufsexposé über eine Eigentumswohnung



**Bahnhofstr. 30**  
**21629 Neu Wulmstorf**

<b>Objekt:</b>	2-Zimmer-Eigentumswohnung zzgl. wohnlich ausgebautem Dachboden im 3. Obergeschoss
<b>Wohnfläche:</b>	Ca. 57 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Ca. 26 m <sup>2</sup> - wohnlich ausgebauter Dachboden
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Infrastruktur:</b>	Die Wohnung befindet sich in zentraler und zugleich gut angebundener Lage von Neu Wulmstorf, in der Bahnhofstraße. Der Ort gehört zur Metropolregion Hamburg und verbindet urbanes Leben mit einem angenehmen, gewachsenen Wohnumfeld. Der Bahnhof Neu Wulmstorf ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine hervorragende Anbindung an den Hamburger Hauptbahnhof sowie in Richtung Stade. Pendler profitieren von kurzen Wegen und einer sehr guten Taktung des öffentlichen Nahverkehrs. Auch mit dem Auto sind die Hamburger Stadtgrenzen sowie die Autobahnen A1 und A7 zügig erreichbar. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Das nahegelegene Ortszentrum bietet eine lebendige Infrastruktur mit kurzen Wegen. Zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie Naherholungsgebiete im Umland sorgen für einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig bleibt die Anbindung an das Leben Hamburgs jederzeit gewährleistet. Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre Zentralität, hervorragende Verkehrsanbindung und hohe Wohnqualität – ideal für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.
<b>Übergabe/Bezug:</b>	Nach Vereinbarung
<b>Wohngeld:</b>	Ca. EUR 311/mtl. laut Wirtschaftsplan 2025/2026
<b>Instandhaltungsrücklage:</b>	Ca. EUR 15.000 per 31.12.2025
<b>Kaufpreis:</b>	EUR 319.400,00
<b>Kaufnebenkosten:</b>	Der Erwerb der Wohnung erfolgt courtagefrei, es fällt somit keine Provision an. Die beim Immobilienkauf üblichen Kaufnebenkosten sind vom Käufer zu tragen. Hierzu zählen insbesondere die Grunderwerbsteuer, die Notarkosten für die Beurkundung des Kaufvertrages sowie die Gerichts- und Grundbuchkosten für die Eigentumsumschreibung.

## **Ausstattungen:**

Die charmante Wohnung wurde im Jahr 2000 erbaut und überzeugt durch eine moderne Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Flur mit einem neuen Fußboden, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Eine Türöffner- und Gegensprechanlage sorgt für Sicherheit und Komfort. Ein gefliester Abstellraum bietet sinnvolle Staufläche.

Die helle Küche ist mit einer praktischen und gepflegten Einbauküche ausgestattet – inklusive Geschirrspüler, Ceranfeld sowie Kühl- und Gefrierschrank – und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich. Von hier aus besteht direkter Zugang zur sonnigen Dachterrasse mit Süd-Ost-Ausrichtung. Die ca. 10 m<sup>2</sup> große Terrasse ist mit einem pflegeleichten Kunststofffußboden versehen und eignet sich hervorragend für ein Frühstück im Freien sowie für angenehme Abendstunden in ruhiger Atmosphäre.

Das angrenzende Wohnzimmer (ca. 22 m<sup>2</sup>) ist mit einem Parkettboden ausgestattet und bietet ebenfalls einen direkten Zugang zu einer weiteren, ca. 10 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse mit Süd-West-Ausrichtung. TV- und Telefonanschluss sind hier selbstverständlich vorhanden.

Das modern geflieste Tageslichtbad besticht durch eine stilvolle Eckbadewanne und lädt zum Entspannen ein.

Ein separates Kinder- oder Arbeitszimmer (ca. 9 m<sup>2</sup>) mit einem neuen Fußboden, rundet das Raumangebot im Hauptgeschoss ab.

Über eine massive, geschlossene und geflieste Treppe gelangen Sie in das wohnlich ausgebaute Dachstudio mit ca. 26 m<sup>2</sup> Grundfläche. Dieser großzügige Bereich verfügt über einen modernen Kunststoffboden, einen Einbauschränk sowie einen großen, angrenzenden Abstellraum – perfekt für zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist mit Kunststofffenstern sowie weißen Innentüren im Landhausstil ausgestattet. Eine neue, moderne Gasbrennwertheizung sorgt für effiziente Wärme und Warmwasseraufbereitung. Für Fahrräder steht ein Gemeinschaftsraum im Keller zur Verfügung.

Optional können Tiefgaragenstellplätze für ca. € 50,00 monatlich angemietet werden. Kabelfernsehen ist möglich.

## **Modernisierungen:**

- neue Silikonfugen im Badezimmer - 2025 -
- neues Dachflächenfenster inkl. Jalousie im Kinder- oder Arbeitszimmer - 2025 -
- neue Vinylfußböden im Flur, Bade- und Kinderzimmer - 2025 -
- neues Dachflächenfenster im Studio inkl. elektrischem Außenrollladen - 2021 -
- neue Geschirrspülmaschine - 2020 -
- neuer Kühl-/Gefrierschrank - 2019 -
- neue Gaszentralheizung - 2016 -
- neue Balkonfußböden - 2016 -

## Anmerkungen:

- Wohn-/Geschäftshaus mit 11 Einheiten
- die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand
- hochwertige Gasbrennwertheizung
- Einbauschränk im Dachstudio
- das Wohnzimmer und der ausgebaute Dachboden verfügen über elektrische Außenrollläden
- Hausmeisterservice für die Treppenhausreinigung und den Winterdienst
- Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 92,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Gas, Gebäudebaujahr 2000, Energieeffizienzklasse C

## Besonderheiten:

- aktuell ist die Wohnung für eine Warmmiete in Höhe von € 1.450,00 vermietet, der Verkauf erfolgt jedoch frei von Mietverhältnissen.
- geduldeter Kellerverschlag (ca. 3 m<sup>2</sup>) vorhanden
- die Tiefgaragenstellplätze befinden sich auf dem direkten Nachbargrundstück



Eingangsbereich



Wohnungsflur



Küche



Küche



Küche



Ost-Dachterasse  
(ca. 10 m<sup>2</sup>)



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



West-Dachterasse  
(ca. 10 m<sup>2</sup>)



West-Dachterasse  
(ca. 10 m<sup>2</sup>)



Kinder- oder  
Arbeitszimmer



Kinder- oder  
Arbeitszimmer



Badezimmer



Badezimmer



Treppe zum  
Dachboden



Dachboden



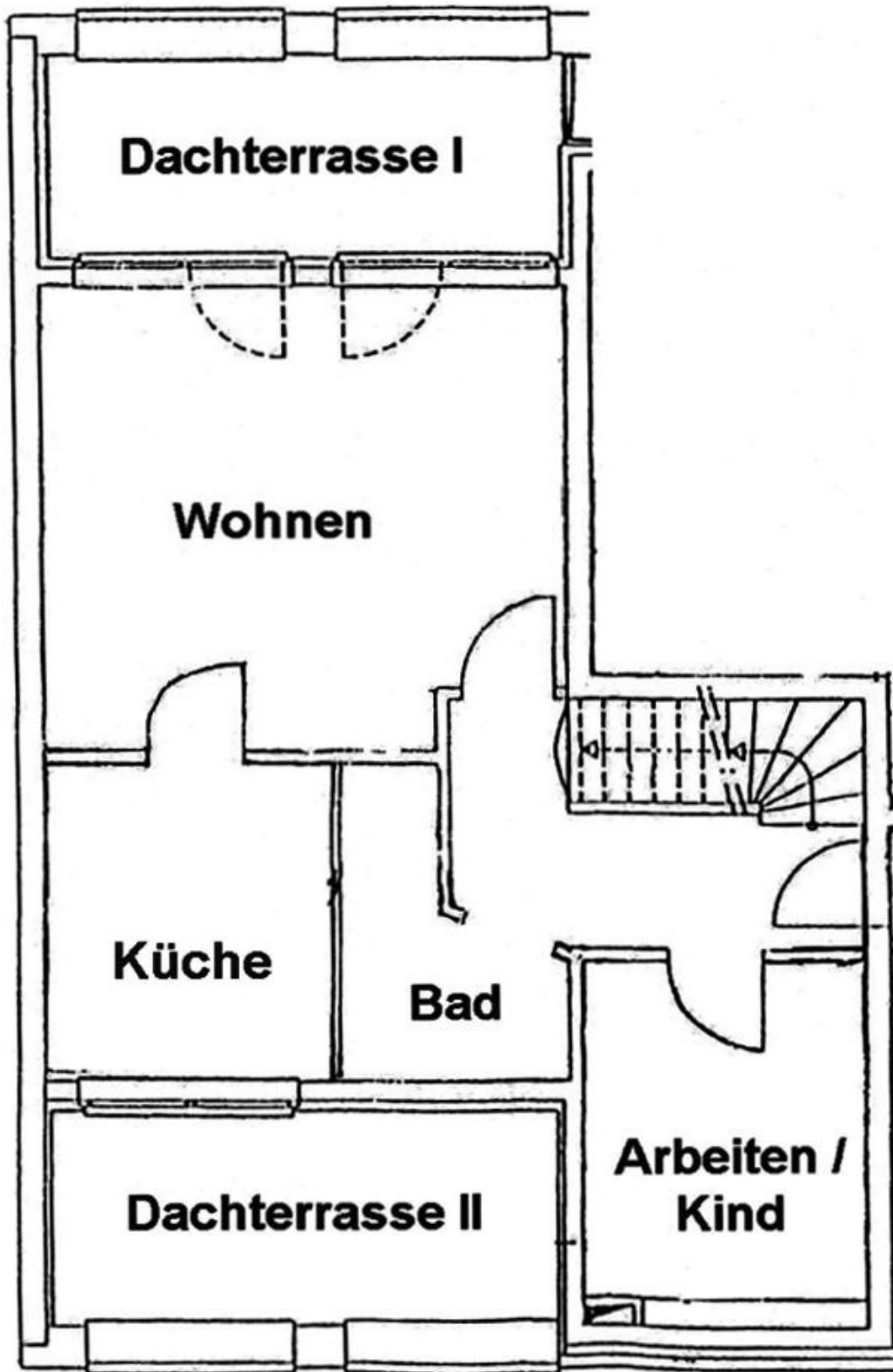
Dachboden



Dachboden

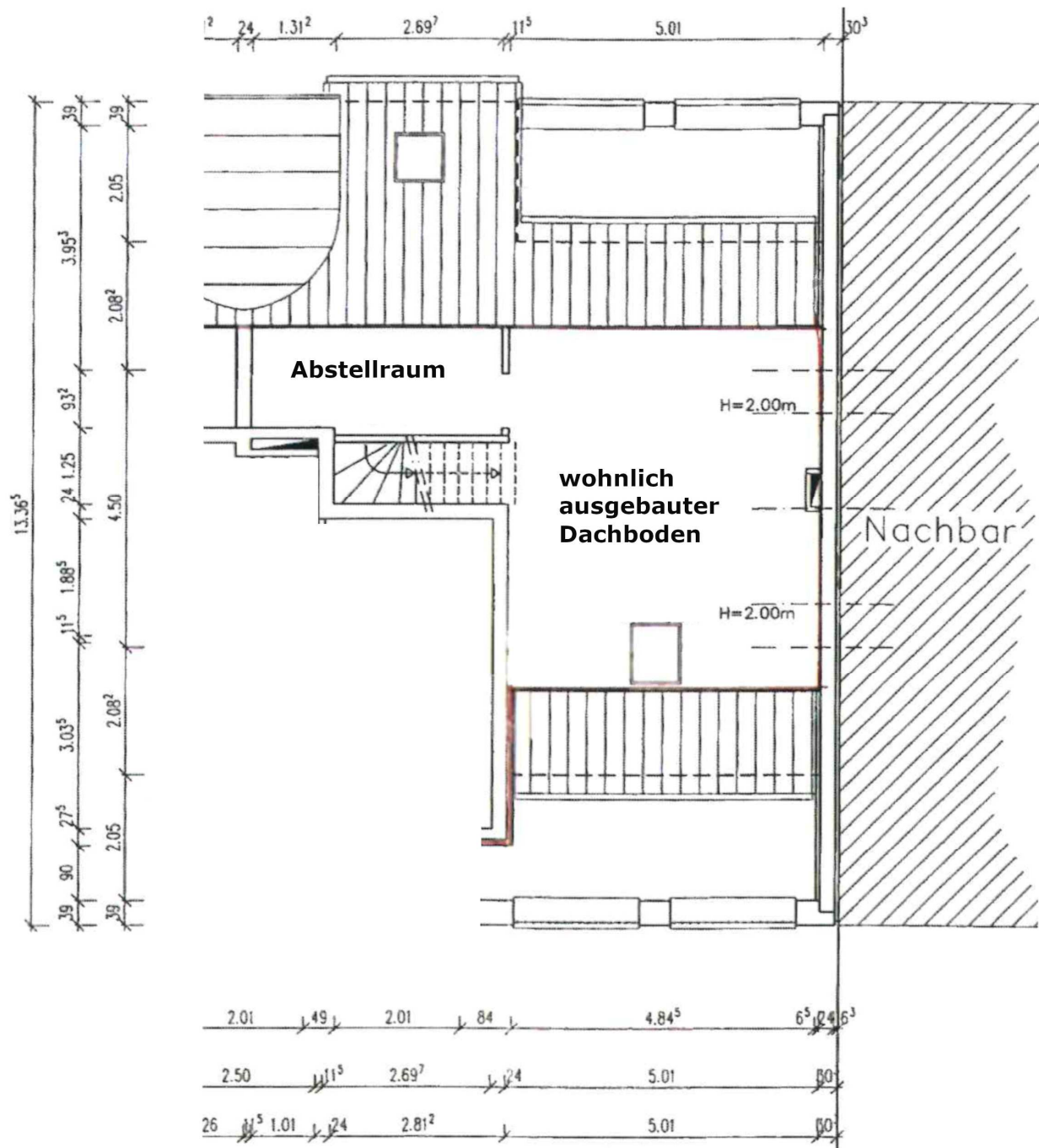


Dachboden



## Wohnungs-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