



Verkaufsexposé über eine Doppelhaushälfte



**in
21629 Neu Wulmstorf**

Objekt:	4-Zimmer-Doppelhaushälfte
Wohnfläche:	Ca. 110 m ²
Nutzfläche:	<ul style="list-style-type: none"> - Ca. 10 m² - Kriechboden - Ca. 18 m² - Garage - Ca. 6 m² - Pavillon - Ca. 6 m² - Gartengerätehaus
Grundstück:	Ca. 344 m ² - Eigenland (real geteilt)
Baujahr:	1985
Lage:	Beste Wohnlage in einer Spielstraße.
Infrastruktur:	<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 2 Gehminute 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. Die Gemeinde Neu Wulmstorf und der unmittelbare Umkreis bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie: Freibad, Hallenbad, Jugendzentrum, Reithallen, Minigolf sowie großzügige Rad- u. Wanderwege.</p>
Lieferung:	Nach Vereinbarung
Kaufpreis:	EUR 399.000,00
Kaufnebenkosten:	<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 & 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:

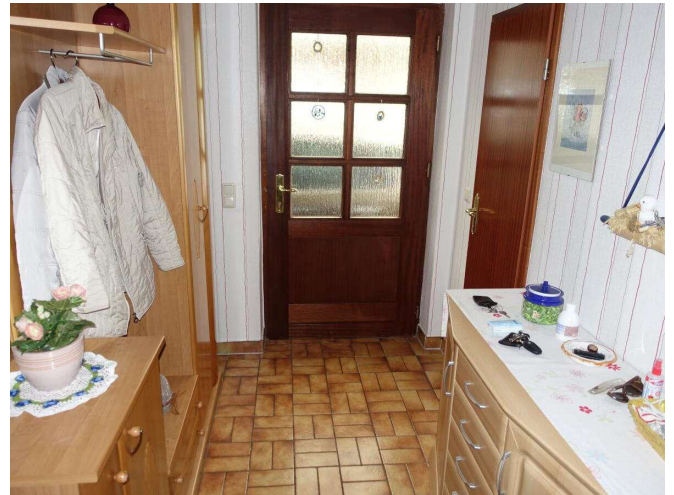
- gefliester Eingangsbereich
- Garderobenplatz vorhanden
- Abstellraum inkl. Heizung
- Gäste WC mit Fenster
- große Küche mit Essbereich und gepflegter Einbauküche in L-Form (Geschirrspüler, Cerankochfeld etc.)
- Erdgeschossflur mit Teppichfußboden
- offener Arbeits-/Essbereich zum Erdgeschossflur
- großes Wohnzimmer mit Teppichfußboden, Terrassenausgang, elektrische Außenrollläden sowie TV- und Telefon-Anschluss
- große Süd-/West-Terrasse mit elektrischer Markise und Sichtschutz
- ca. 344 m² großes und eingezäuntes Grundstück mit Garten-
gerätehaus und Pavillon
- offene Treppe zum Dachgeschoss
- Dachgeschossflur mit Teppichfußboden
- ein weiterer Abstellraum im Dachgeschoss
- Schlafzimmer (ca. 13 m²) mit Teppichfußboden und Außen-
rollladen
- modern gefliestes Badezimmer mit großer/ebenerdiger Dusche
inkl. Duschkabine, Waschmaschinen-Anschluss, Handtuch-
heizung und Fenster inkl. elektrischem Außenrollladen
- Kinderzimmer I (ca. 12 m²) mit Teppichfußboden, Außenrollladen
und Telefon-Anschluss
- Kinderzimmer II (ca. 12 m²) mit Teppichfußboden, Außenrollladen
sowie TV- und Telefon-Anschluss
- Abstellfläche auf dem Kriechboden (ca. 10 m²)
- Wolf-Gasbrennwertheizung mit Warmwasseraufbereitung
- Garage, Carport- und Pkw-Stellplatz (in Reihe)
- SAT-Anlage
- Kabelfernsehen möglich

- Modernisierungen:**
- neue Gasheizung - 2020 -
 - neues Garagentor - 2020 -
 - neues Badezimmer - 2018 -
 - neuer Gartenzaun - 2017 -
 - neue Fensterscheiben - 2014 -
 - neue Markise - 2014 -
 - neue Einbauküche - 2007 -
 - neue Außenrollläden - 1990 zw. 1995 -

- Anmerkungen:**
- das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand
 - Gasheizung mit effizienter Brennwerttechnik
 - Außenrollläden vorhanden (teilweise elektrisch)
 - der Ess-/Arbeitsbereich ist durch eine Leichtbautrennwand vom Wohnzimmer abgeteilt
 - elektrisches Garagentor inkl. Handsender
 - Brauchwasserbrunnen vorhanden
 - Doppelstabgitterzaun im Vorgarten und teilweise im Garten
 - Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 149,7 kWh/(m²*a), Gas, Gebäudebaujahr 1985, Energieeffizienzklasse E



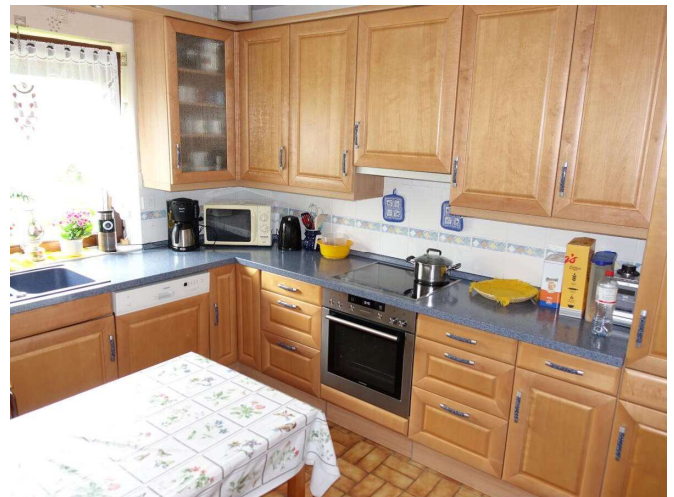
Terrassenansicht



Eingangsbereich/Diele



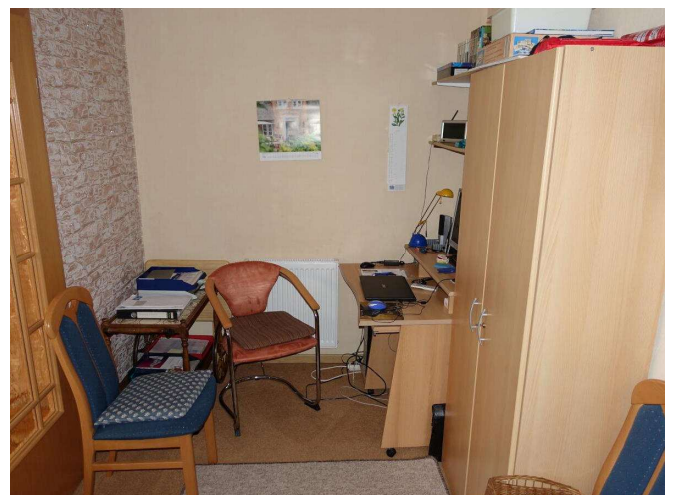
Gäste WC



Küche



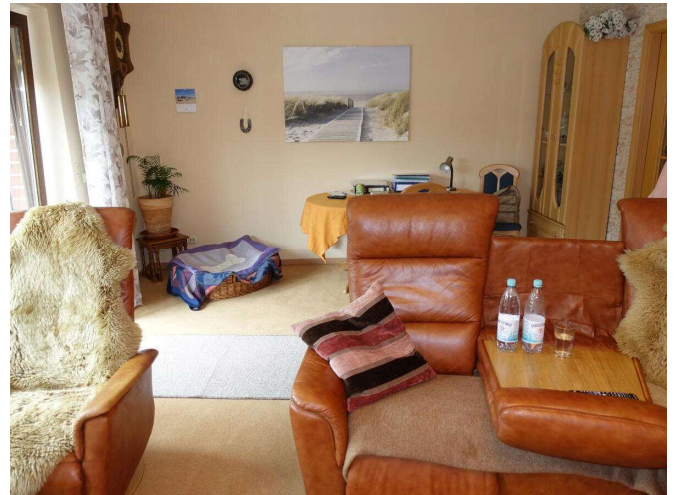
Küche



Arbeitsbereich



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Terrasse



Garten/Pavillon



Schlafzimmer



Schlafzimmer



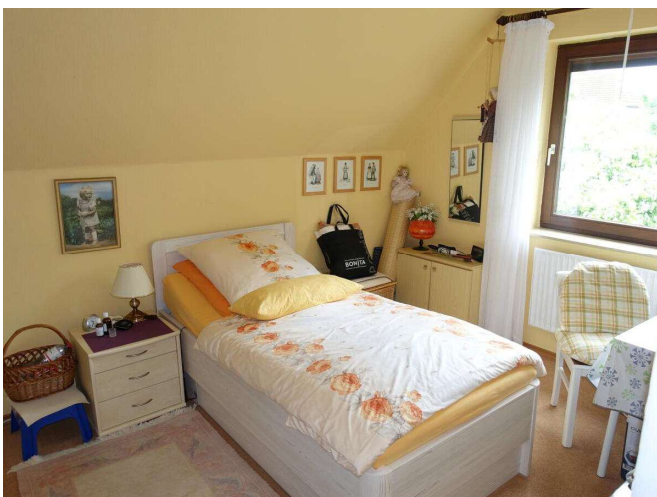
Badezimmer



Badezimmer



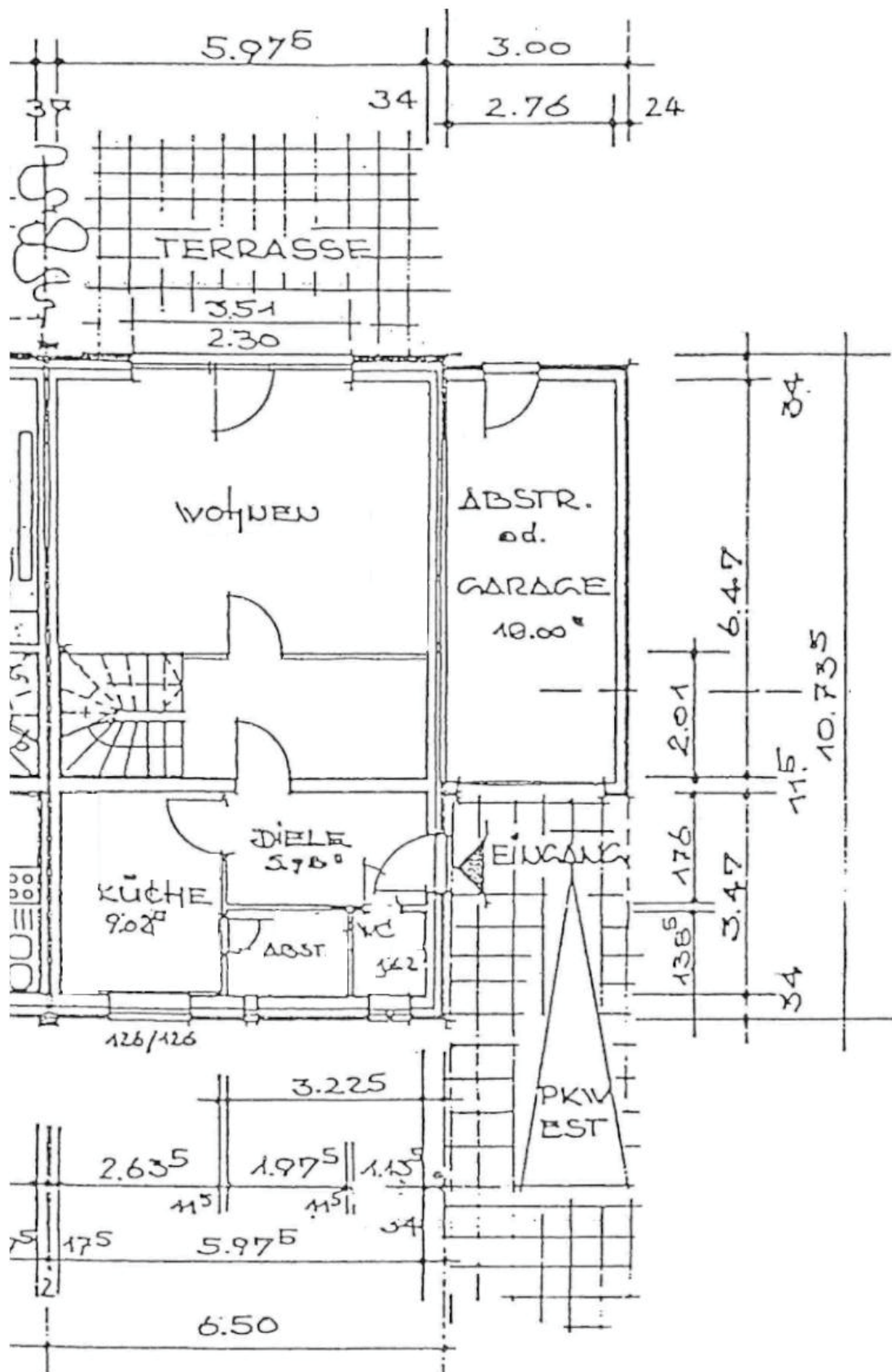
Kinderzimmer I



Kinderzimmer II

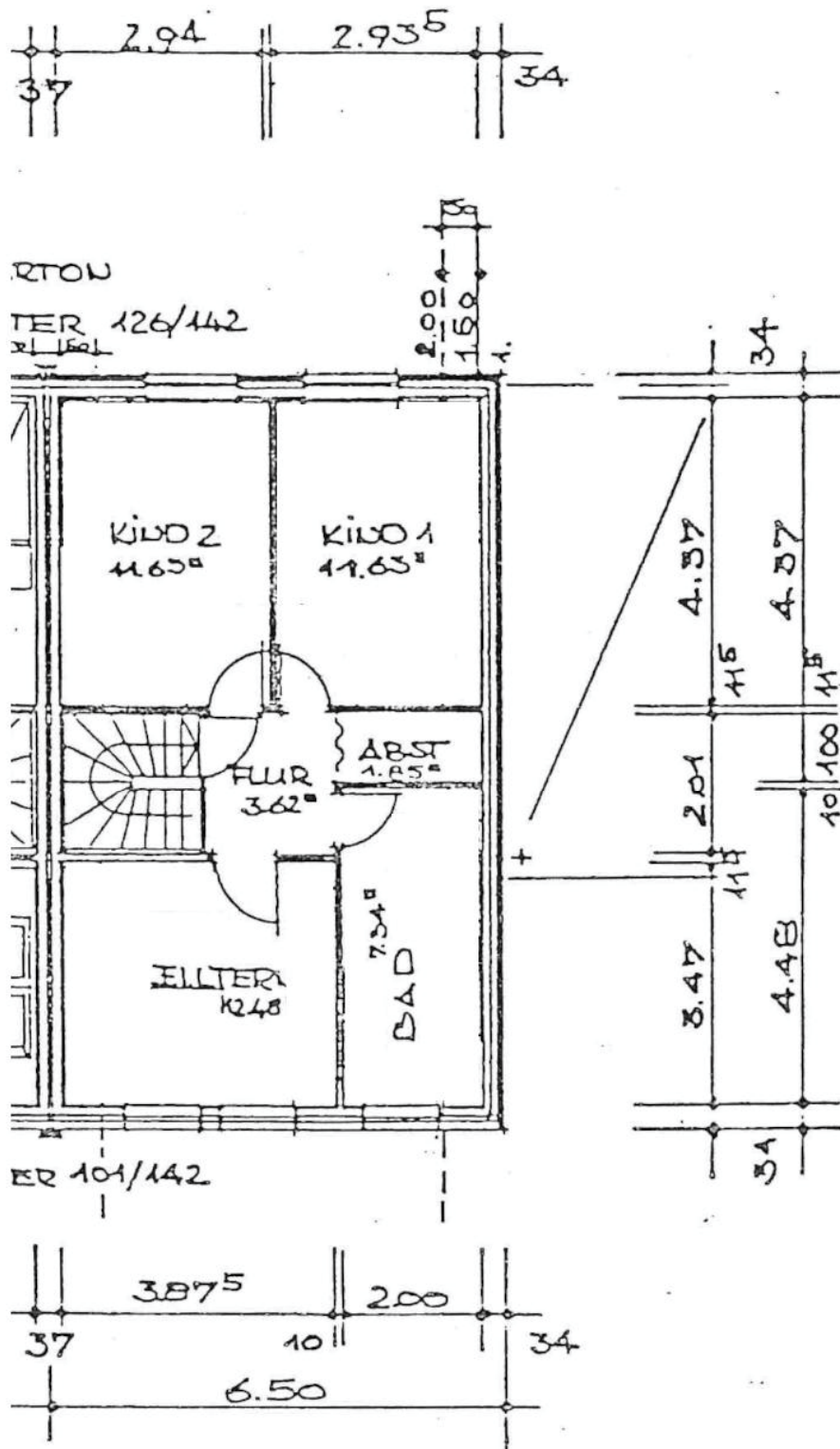


Kinderzimmer II



Erdgeschoss-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.