

# **Verkaufsexposé über eine Eigentumswohnung**



**Hollenstedter Str. 19  
21629 Neu Wulmstorf-ELSTORF**



<b>Objekt:</b>	4,5-Zimmer-Eigentumswohnung (Nummer 1)
<b>Wohnfläche:</b>	Ca. 95 m <sup>2</sup> - Wohnfläche
<b>Nutzfläche:</b>	→ Ca. 15 m <sup>2</sup> - Dachboden → Ca. 15 m <sup>2</sup> - Teilkeller
<b>Grundstück:</b>	Ca. 875 m <sup>2</sup> - Gesamt-Eigenlandgrundstück (real geteilt) → Sondernutzungsrecht an dem vorderen Grundstücksteil
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Lage:</b>	<p>Die Immobilie in der Hollenstedter Straße 19 in Elstorf befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage der Gemeinde Neu Wulmstorf. Elstorf liegt im Süden der Metropolregion Hamburg und gehört zu den beliebtesten Wohnorten im südlichen Umland. Die Hollenstedter Straße selbst ist eine Anliegerstraße mit überwiegend lokalem Verkehr und vermittelt dadurch ein ruhiges Wohngefühl bei gleichzeitig guter Anbindung.</p> <p>Die Infrastruktur in Elstorf ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Bäckerei sowie Ärzte und Dienstleister befinden sich im direkten Umfeld. Die Grundschule Elstorf und mehrere Kindergärten sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, was den Standort besonders für Familien attraktiv macht. Auch sportliche und kulturelle Angebote, wie Sportvereine, Reitmöglichkeiten und das örtliche Gemeinschaftsleben, tragen zur hohen Lebensqualität bei.</p> <p>Verkehrstechnisch ist die Lage ideal. Über die Bundesstraße 3 und die Autobahn A1 erreicht man Hamburg, Harburg oder Buxtehude in kurzer Fahrzeit. Eine gute Busanbindung verbindet Elstorf mit dem Bahnhof Neu Wulmstorf, von wo aus regelmäßig Züge in Richtung Hamburg verkehren. Damit eignet sich die Lage sowohl für Berufspendler als auch für Menschen, die das ruhige Wohnen im Grünen schätzen, aber auf städtische Nähe nicht verzichten möchten.</p>
<b>Lieferung:</b>	Nach Vereinbarung
<b>Kaufpreis:</b>	EUR 268.900,00
<b>Kaufnebenkosten:</b>	<p>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 &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:**

Bei dem Verkaufsobjekt handelt es sich um ein ursprünglich freistehendes Einfamilienhaus, das durch den späteren Anbau eines zweiten Hauses nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilt wurde. Die angebotene Einheit stellt somit eine Doppelhaushälfte dar, die rechtlich als Eigentumswohnung (Nummer 1) geführt wird. Beide Häuser verfügen über separate Eingänge, sodass eine weitgehend unabhängige Nutzung möglich ist. Damit verbindet die Immobilie die Vorteile eines Einfamilienhauses mit der rechtlichen Struktur einer Eigentumswohnung.

Die Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Lage von Elstorf und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung sowie eine solide Ausstattung. Es eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die ein überschaubares Eigenheim mit kleinem Garten in angenehmer Wohnlage suchen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein gefliester Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe. Von hier aus gelangt man in den ebenfalls gefliesten Abstellraum sowie in die großzügige Wohnküche mit Essbereich. Die einfache Einbauküche im Landhausstil ist mit einem Tresen, Cerankochfeld sowie einer Geschirrspülmaschine ausgestattet und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten. Das angrenzende Esszimmer (ca. 14 m<sup>2</sup>) und das Wohnzimmer (ebenfalls ca. 14 m<sup>2</sup>) sind mit Laminatfußboden versehen und verfügen über TV- und Telefonanschlüsse. Im Außenbereich steht einem ein pflegeleichter Süd-West-Grundstücksanteil zur Verfügung, der sonnige Nachmittage und gemütliche Stunden im Freien ermöglicht.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich das hell geflieste Badezimmer, das mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Fenster ausgestattet ist. Eine geschlossene Holzterasse führt in das Dachgeschoss. Hier befinden sich der Flur, das Schlafzimmer (ca. 13 m<sup>2</sup>) sowie zwei Kinderzimmer (ca. 12 m<sup>2</sup> und ca. 9 m<sup>2</sup>). Alle Räume sind mit Laminatfußboden ausgestattet; in zwei Zimmern steht ein TV-Anschluss zur Verfügung.

Zusätzlichen Stauraum bietet der Dachboden. Der große Wasch- und Heizungskeller mit einer Fläche von ca. 22 m<sup>2</sup> ist ebenfalls praktisch nutzbar. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung.

Zum Haus gehören ein Carportstellplatz mit angrenzendem Abstellraum sowie eine Satellitenanlage. Die Holzfenster unterstreichen den ursprünglichen, einfachen Charakter des Hauses. Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Zustand und bietet Potenzial für Modernisierungen nach eigenen Vorstellungen.

**Anmerkungen:**

- Das Haus befindet sich in einem gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Zustand und bietet Potenzial für individuelle Modernisierungen
- neue Gasbrennwertheizung - 2016 -
- Kaminanschluss möglich
- Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 388,3 kWh/(m²\*a), Gas, Gebäudebaujahr 1962, Energieeffizienzklasse H

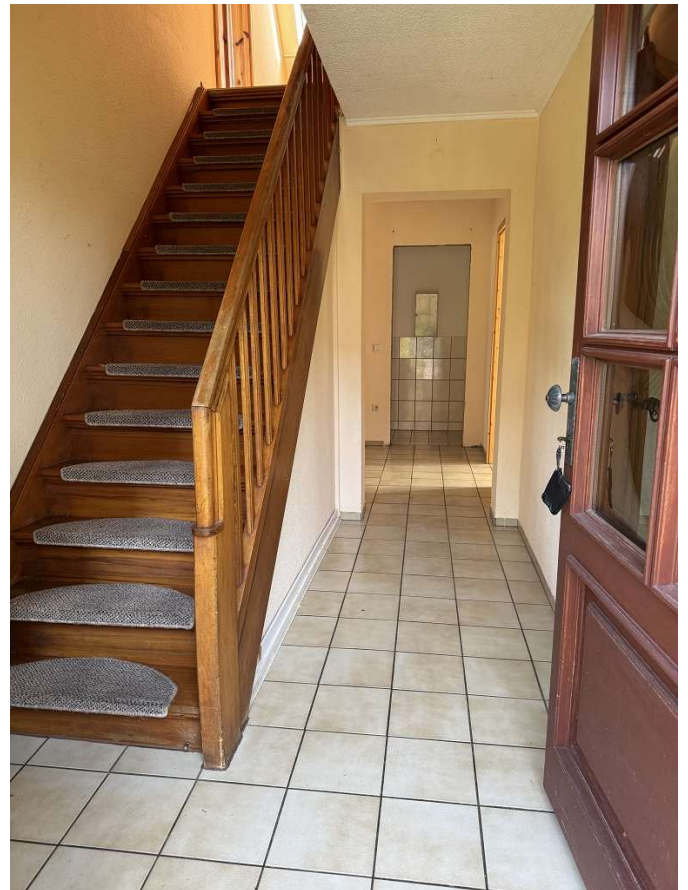
**Besonderheiten:**

- Der Keller wurde in massiver Bauweise errichtet und zeigt an einigen Stellen typische, altersbedingte Feuchtigkeitsspuren, wie sie bei Häusern dieser Bauzeit nicht unüblich sind.
- Zwei Räume im Erdgeschoss verfügen bauzeit- und kostenbedingt über keinen klassischen Betonboden, sondern über einen Trockenestrichaufbau. Dieser wurde nachträglich aufgebracht und ermöglicht eine ebene und nutzbare Fußbodenfläche.
- Die vorhandenen Holzfenster stammen aus dem Jahr 1990 und befinden sich in einem altersentsprechenden Zustand. Teilweise ist eine Überarbeitung oder Erneuerung empfehlenswert.





Erdgeschossflur



Eingangsbereich



Erdgeschossflur



Küche



Küche



Küche



Küche



Esszimmer



Esszimmer





Esszimmer



Ansicht



Garten



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer





Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Dachgeschosstreppe



Dachgeschosssflur



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer I



Kinderzimmer I



Kinderzimmer I





Kinderzimmer II  
(1/2 Zimmer)



Kinderzimmer II  
(1/2 Zimmer)

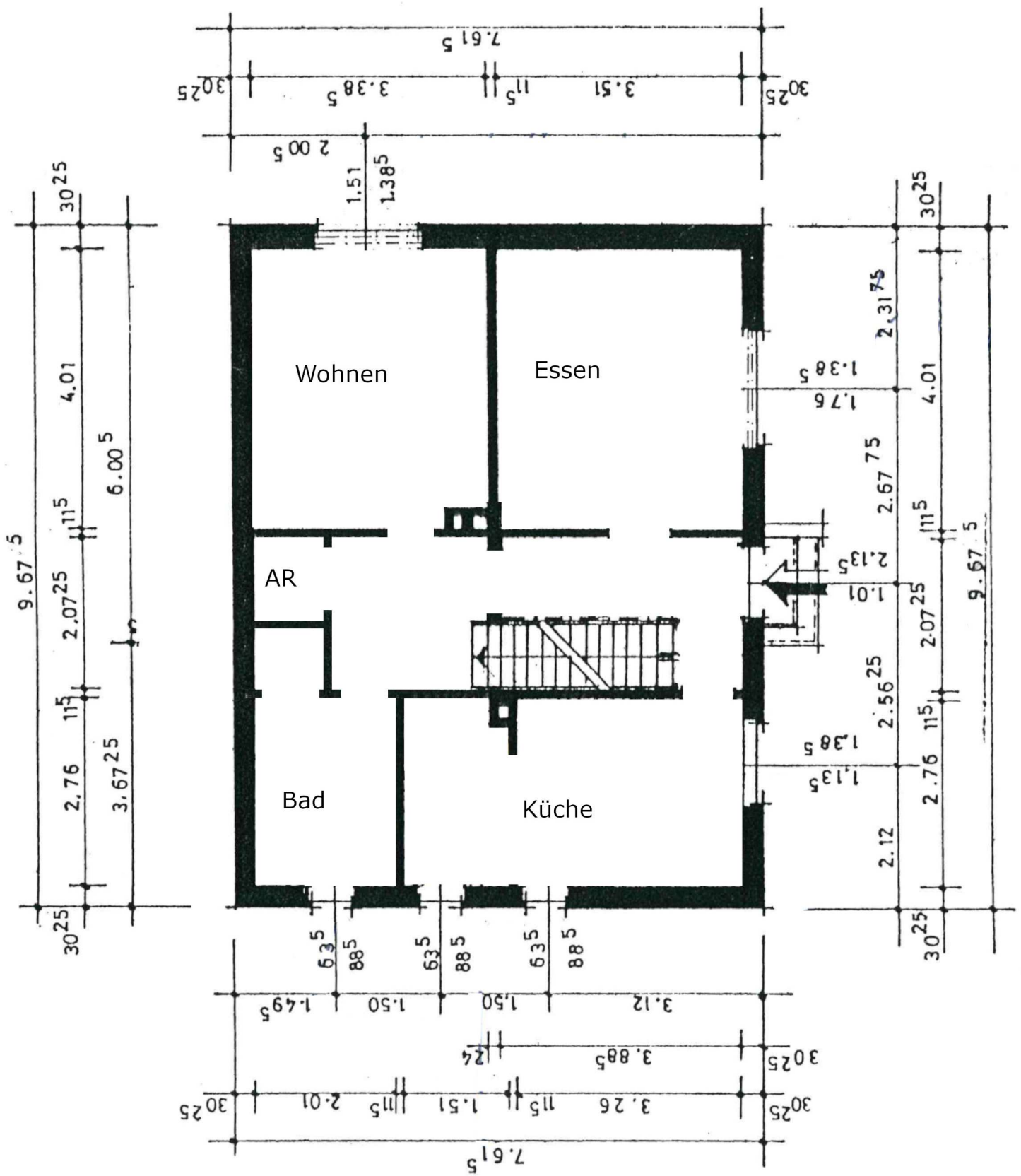


Wasch-/Heizungskeller



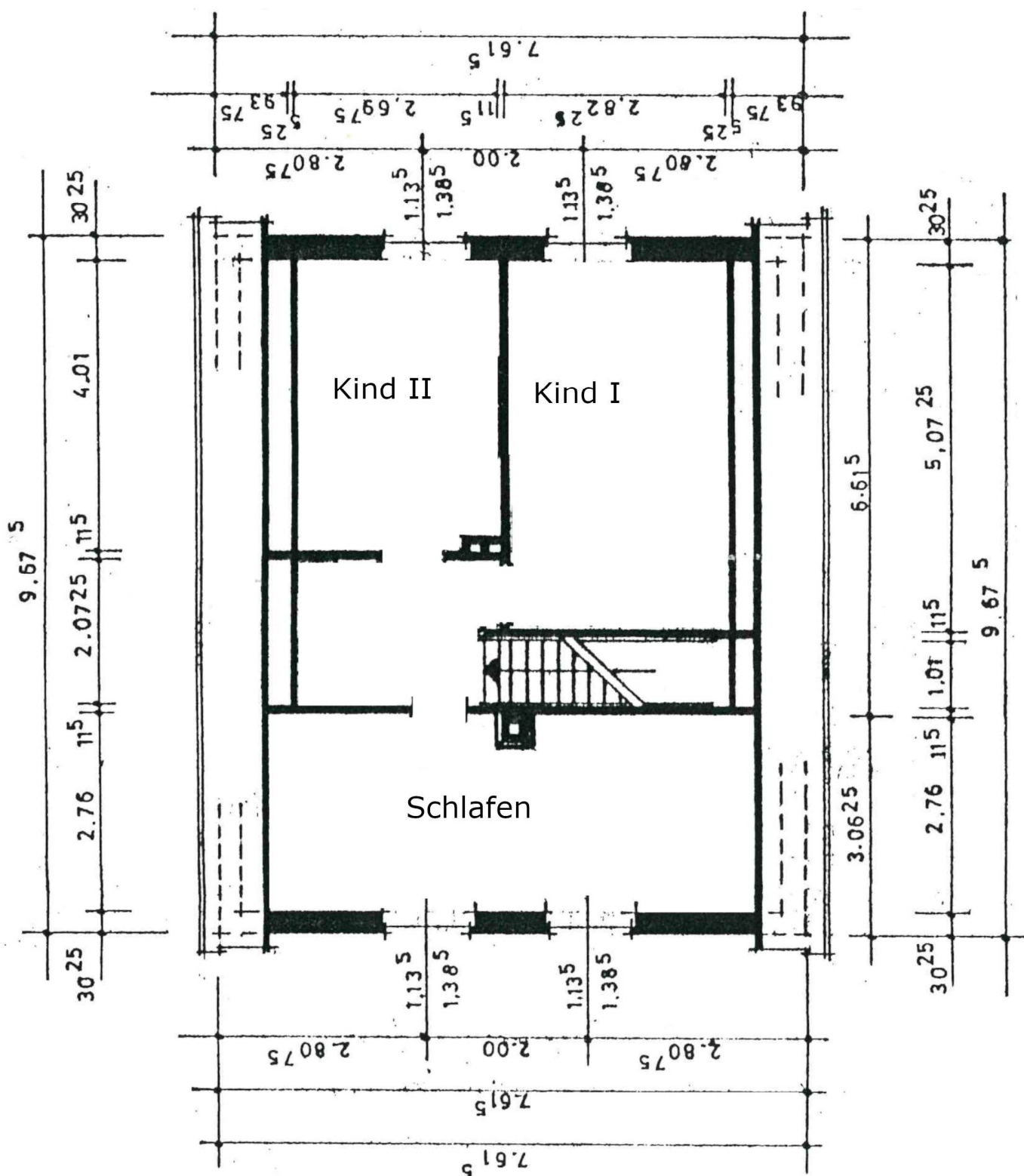
Carport





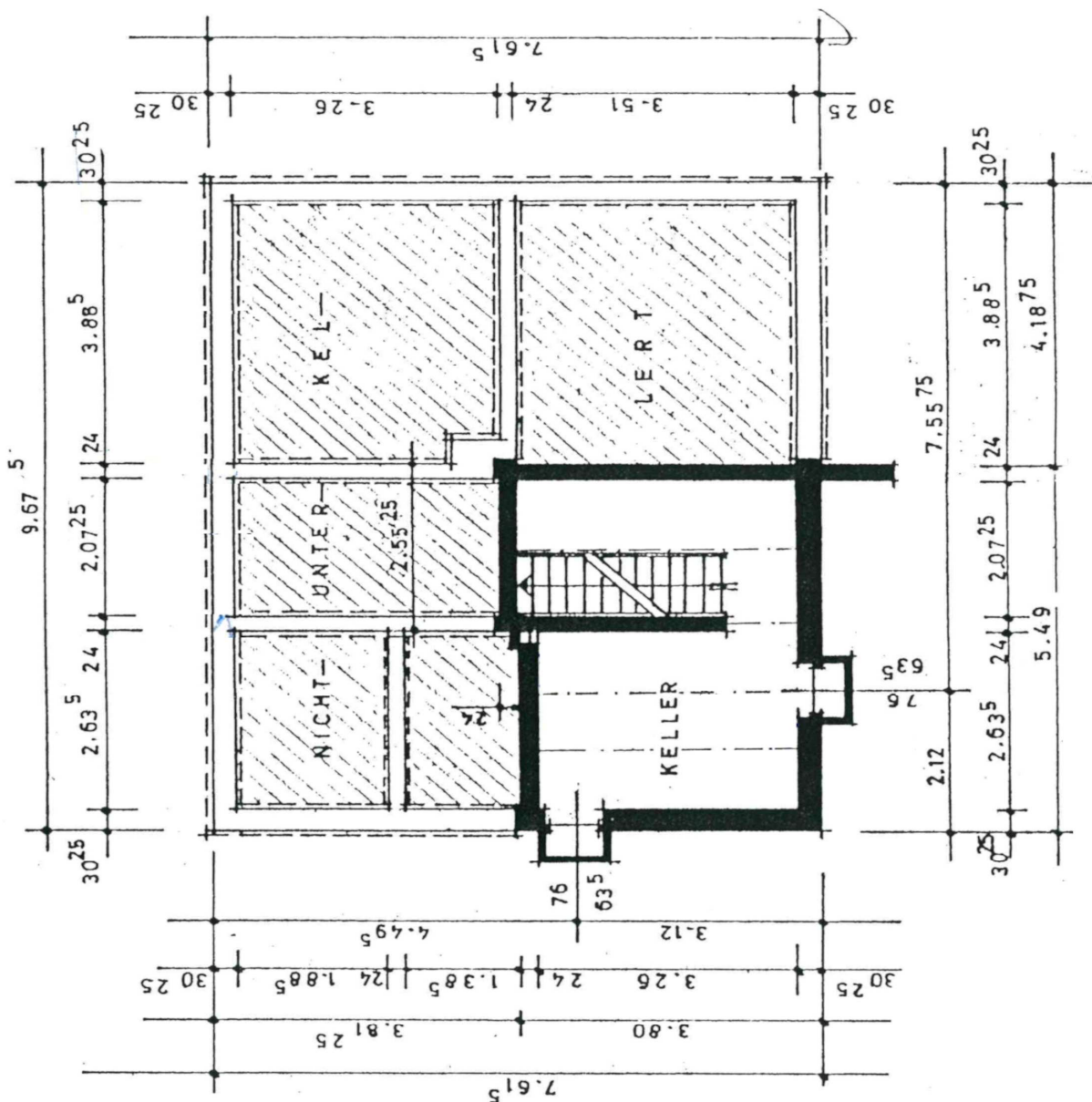
# Erdgeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss



# Dachgeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss



## Kellergeschoss-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.