



Verkaufsexposé über eine Eigentumswohnung



Bahnhofstr. 30
21629 Neu Wulmstorf

Objekt:	2-Zimmer-Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss
Wohnfläche:	Ca. 57 m ²
Nutzfläche:	Ca. 26 m ² - wohnlich ausgebauter Dachboden
Baujahr:	2000
Infrastruktur:	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 einer 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 CrossFit-Studio, ein Fitnessstudio, ein Kino, ein Sonnenstudio, ein Bioladen 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.
Übergabe/Bezug:	Nach Vereinbarung
Wohngeld:	Ca. EUR 305/mtl. laut Wirtschaftsplan 2024 -> davon sind ca. € 224 umlagefähig auf einen möglichen Mieter
Instandhaltungsrücklage:	Ca. EUR 10.000 per 31.12.2023
Kaufpreis:	EUR 297.400,00
Kaufnebenkosten:	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.

Ausstattungen:

- Türöffner-/Gegensprechanlage
- modern gefliester Wohnungsflur und Garderobenplatz
- ein großer Abstellraum auf der ersten Ebene
- Küche mit hochwertiger Einbauküche (Kunststoffspüle, Geschirrspüler, großes Ceranfeld, Backofen in Stehhöhe, Waschmaschine-Anschluss etc.) und Dachterrassenausgang
- Ost-Dachterrasse (ca. 10 m²) mit modernen WPC-Terrassendielen sowie Außenwasser- und Strom-Anschluss
- großes Wohn-/Esszimmer (ca. 22 m²) mit Laminatfußboden, elektrischen Außenrollläden, Dachterrassenausgang sowie TV- und Telefon-Anschluss
- West-Dachterrasse (ca. 10 m²) mit Bangkirai-Holzfußboden und Strom-Anschluss
- Arbeitszimmer (ca. 9 m²) mit Laminatfußboden und elektrischem Außenrollladen
- modern gefliestes Badezimmer mit Badewanne, Rainshower, Fußboden- und Handtuchheizung, LAN-Anschluss, integrierter Deckenbeleuchtung sowie Fenster
- massive/geschlossene Treppe zum Dachboden
- wohnlich ausgebauter Dachboden (ca. 22 m²) mit Laminatfußboden, TV-Anschluss und elektrischem Außenrollladen
- große Ankleide mit Laminatfußboden und Mobiliar
- ein weiterer, großer Abstellraum
- moderne Innentüren
- Kunststofffenster
- moderne Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
- geduldeter Kellerverschlag (ca. 4 m²) vorhanden
- Fahrradkeller (Gemeinschaftsraum)
- Pkw-Stellplatz
- Kabelfernsehen

- Modernisierungen:**
- Fenster - 2019 - 2023 -
 - Einbau / Ankleide - 2022 -
 - Gasbrennwertheizung - 2016 -
 - Badezimmersanierung - 2015 -
 - Dachterrassenfußböden - 2012 / 2018 -
 - Fliesen im Abstellraum - 2012 -

- Anmerkungen:**
- Wohn-/Geschäftshaus mit 11 Einheiten
 - die Wohnung befindet sich in einem SEHR gepflegten Zustand
 - Maisonette-Wohnung (wohnen über zwei Ebenen)
 - geduldeter Kellerverschlag (ca. 4 m²) vorhanden
 - Hausmeisterservice für den Winterdienst und die Treppenhausreinigung
 - Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 92,0 kWh/(m²*a), Gas, Gebäudebaujahr 2000, Energieeffizienzklasse C



Wohnungsflur



Wohnungsflur



Küche



Küche



Küche



Küche



Ost-Dachterasse
(ca. 10 m²)



Ost-Dachterasse
(ca. 10 m²)



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



West-Dachterasse
(ca. 10 m²)



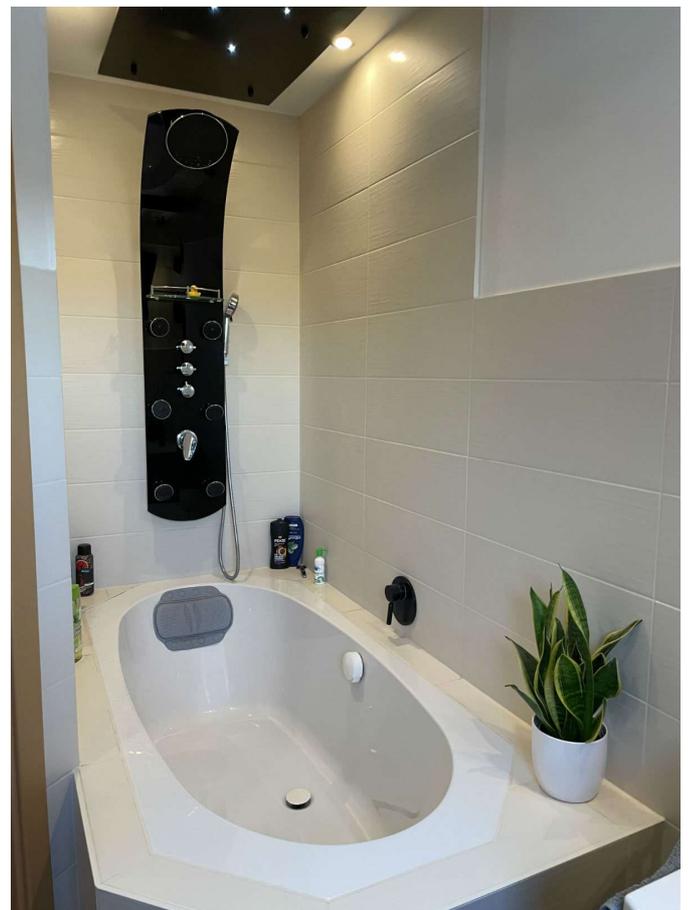
Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Dachboden



Dachboden



Dachboden



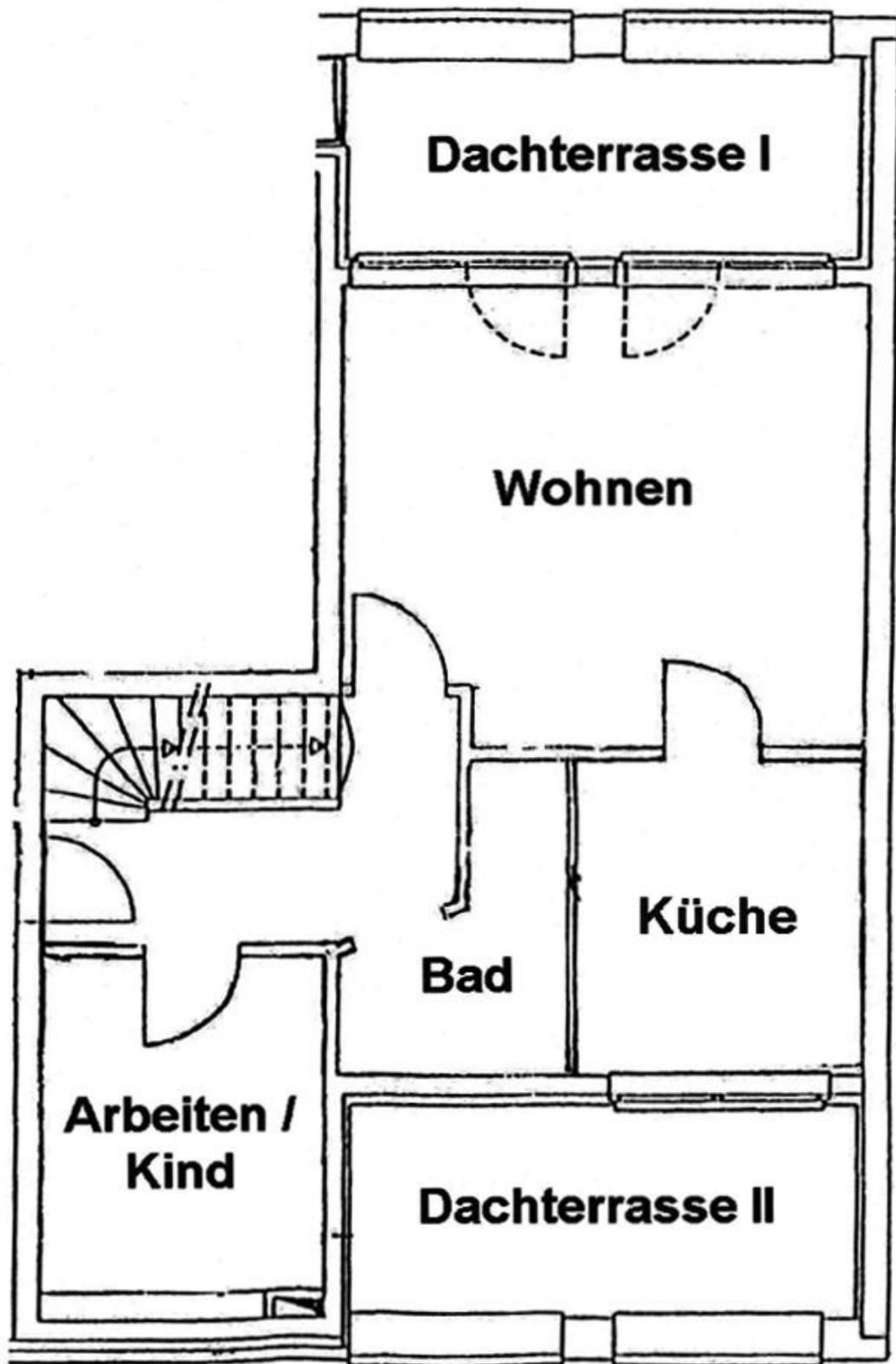
Dachboden



Dachboden

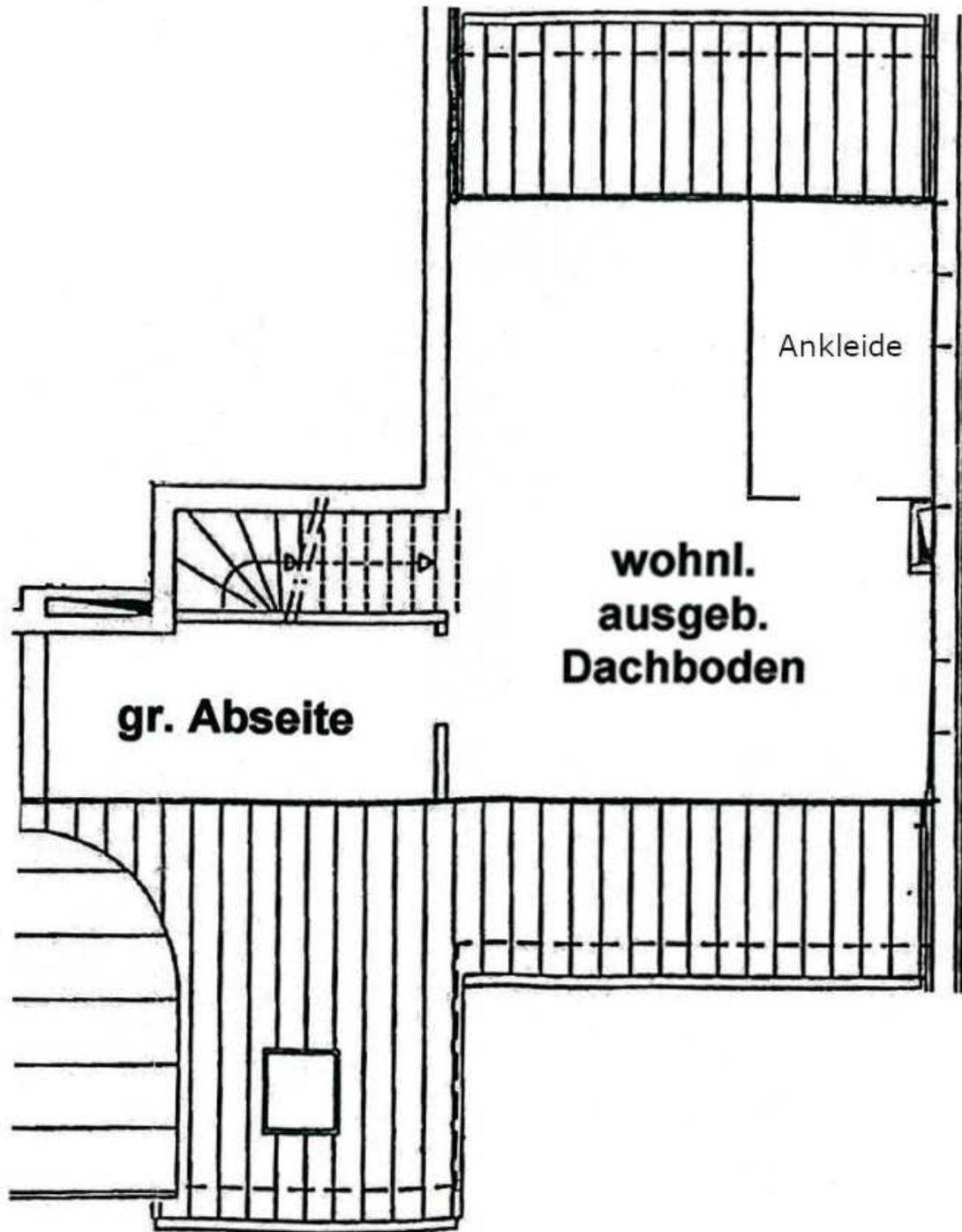


Dachboden / Ankleide



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