

# **Verkaufsexposé über ein Mittelreihenhaus**



**Schwarzenberg 30 d  
21629 Neu Wulmstorf**

<b>Objekt:</b>	4-Zimmer-Mittelreihenhaus (KfW 55)
<b>Wohnfläche:</b>	Ca. 117 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ca. 30 m<sup>2</sup> - wohnlich ausgebauter Dachboden</li> <li>- ca. 5 m<sup>2</sup> - außenliegender Abstellraum</li> </ul>
<b>Grundstück:</b>	Ca. 2.226 m <sup>2</sup> - Gesamtgrundstück (WEG geteilt) - Ca. 371 m <sup>2</sup> - Sondernutzungsrecht
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Lage:</b>	Ruhige Wohnlage in Neu Wulmstorf-ELSTORF.
<b>Infrastruktur:</b>	<p>Elstorf ist Teil der Einheitsgemeinde Neu Wulmstorf im Landkreis Harburg. In Elstorf gibt es verschiedene Ärzte, eine Apotheke, einen Lebensmittelladen, zwei Bäcker, einen Imbiss mit Poststelle, einen Friseursalon, einen Blumenladen, eine Tankstelle, zwei Kindergärten und eine Grundschule, sowie eine Feuerwehr und ein umfangreiches Vereinsleben (Sport-, Schützen- &amp; Tennisverein). Die weiterführenden Schulen (Haupt- und Realschule sowie ein Gymnasium) sind bequem mit dem Schulbus zu erreichen. Neu Wulmstorf bietet alle weiteren Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs. Die verkehrstechnische Anbindung wird durch die S-Bahnstrecke Hamburg-Stade (HVV) gewährleistet. Für den Straßenverkehr besteht im Süden der Gemeinde über die Anschlussstellen Rade und Tötensen eine Anbindung an die A 1 und an die A7. Weitere Fernverkehrsstraßen sind die Bundesstraße 73 und die Bundesstraße 3. Mit den Busunternehmen HVV und KVG ist man auch ohne Auto mobil.</p>
<b>Lieferung:</b>	Nach Vereinbarung
<b>Kaufpreis:</b>	EUR 440.000,00
<b>Kaufnebenkosten:</b>	<p>Die Gesamtcourtage in Höhe von 5 % 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 &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:**

- gefliester Eingangsbereich/Erdgeschossflur mit Garderobenplatz
- modern gefliestes Badezimmer I mit Dusche und Fenster
- großer, gefliester Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen-Anschluss und Heizung
- offene Küche mit moderner Einbauküche (Cerankochfeld, Geschirrspüler etc.) in U-Form
- großes, gefliestes Wohn-/Esszimmer mit Fußbodenheizung, Terrassenausgang sowie TV- und LAN-Anschlüsse
- geflieste Süd-/West-Terrasse
- ca. 371 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- offene Holztreppe zum Obergeschoss
- Obergeschossflur mit Laminatfußboden
- Schlafzimmer (ca. 12 m<sup>2</sup>) mit Laminatfußboden sowie TV- und Telefon-Anschluss
- großes modern gefliestes Badezimmer mit Badewanne, Dusche inkl. Duschkabine, Fenster sowie Handtuch- und Fußbodenheizung
- Kinderzimmer (ca. 10 m<sup>2</sup>) mit Laminatfußboden, Fußbodenheizung, Terrassenausgang sowie TV- und Telefon-Anschluss
- große Süd-/West Dachterrasse
- offene Holztreppe zum wohnlich ausgebauten Dachboden
- wohnlich ausgebauter Dachboden mit Laminatfußboden, Abseiten sowie TV- und LAN-Anschluss
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster
- moderne/weiße Innentüren
- Luftwärmepumpe
- ein Carportstellplatz und ein Außenstellplatz
- Glasfaseranschluss vorhanden

## Anmerkungen:

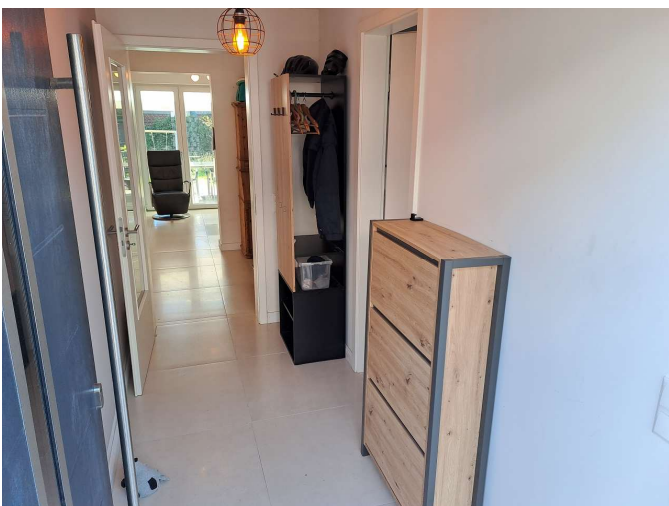
- das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand
- KfW 55 - Haus
- Ca. 44 m<sup>2</sup> großes Wohn-/Esszimmer inkl. Küchenbereich
- Fußbodenheizung im kompletten Erd- und Obergeschoss
- UV-Sonnenschutzfolie an der Süd-/Westfensterfront
- Klimaanlage im Haus - 2025 -
- Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 14 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Strom, Gebäudebaujahr 2019, Energieeffizienzklasse A +



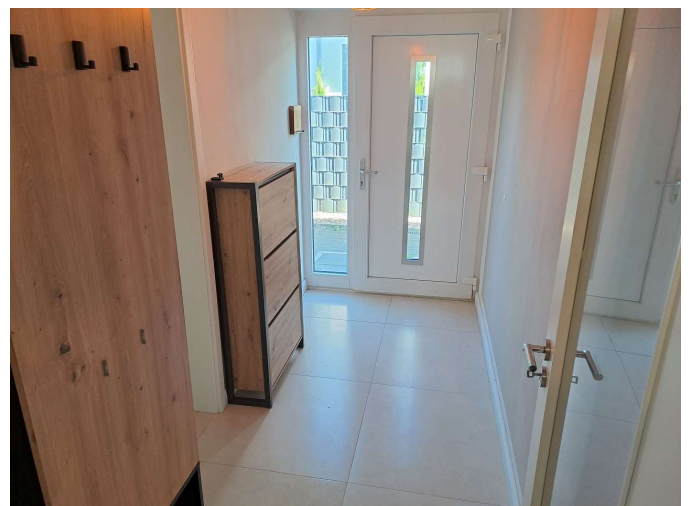
Ansicht



Reihenhauszeile



Eingangsbereich



Eingangsbereich





Badezimmer I



Badezimmer I



Küche



Küche



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer





Wohn-/Esszimmer



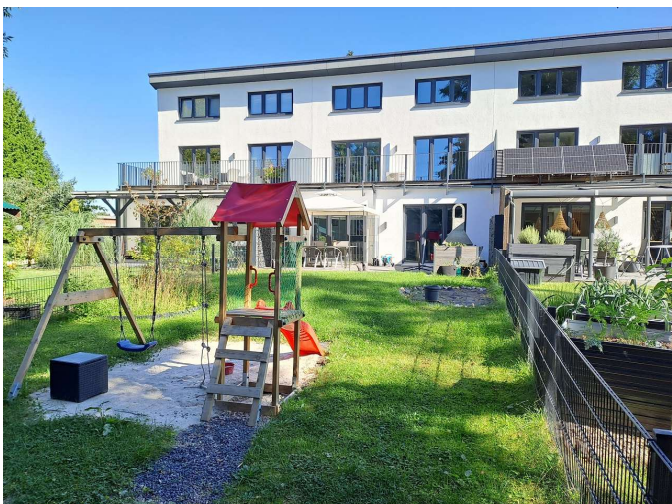
Terrasse



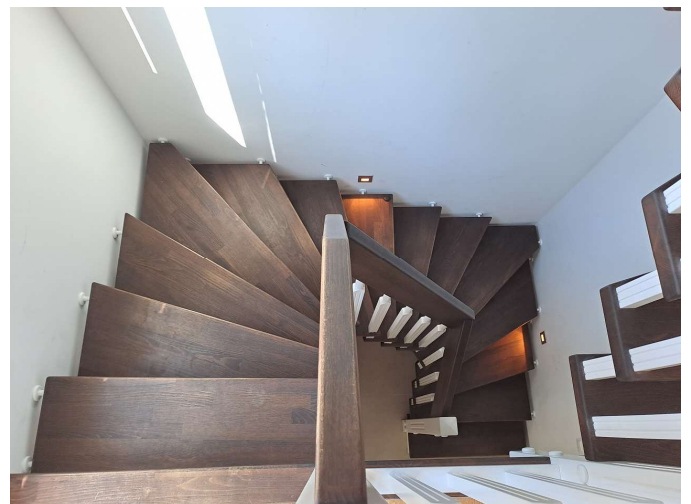
Garten



Garten

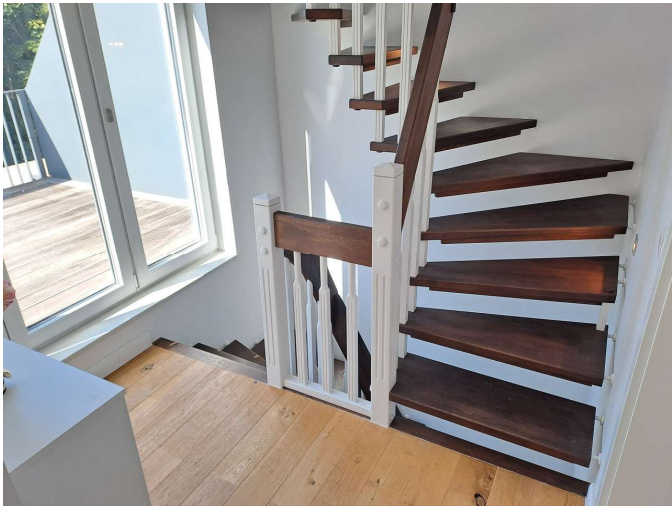


Garten



Treppe zum  
Obergeschoss

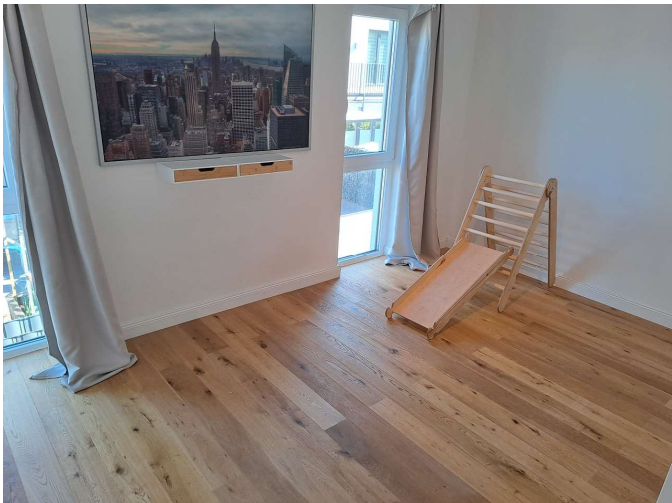




Obergeschossflur



Obergeschossflur



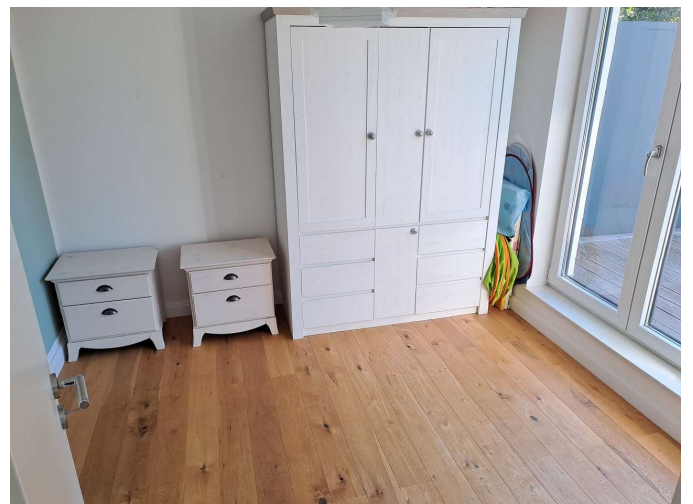
Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer II

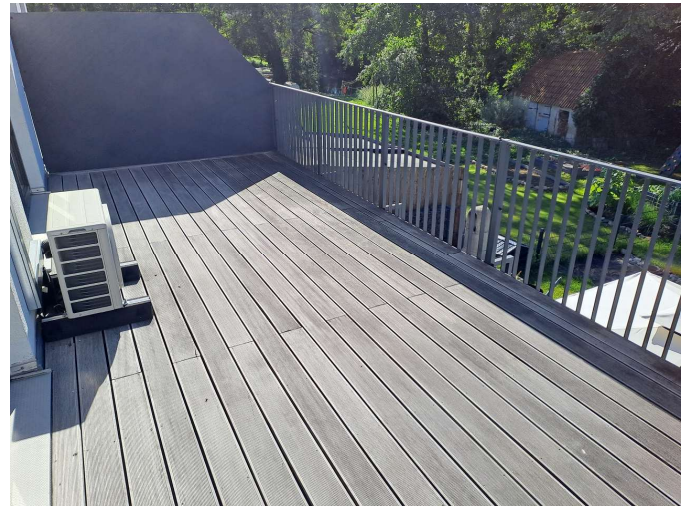


Kinder-/Arbeitszimmer

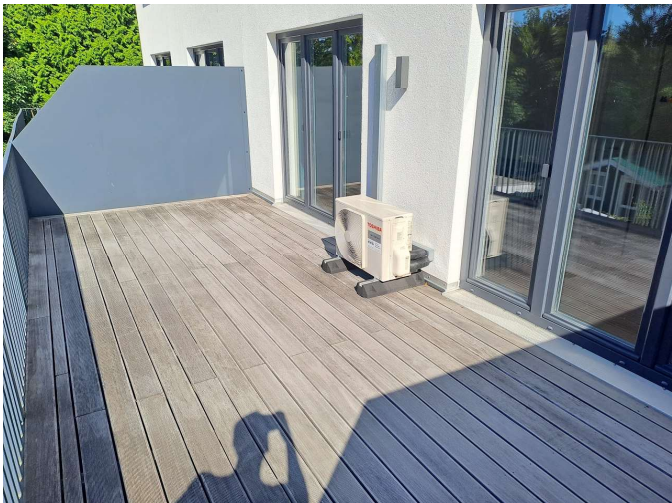




Kinder-/Arbeitszimmer



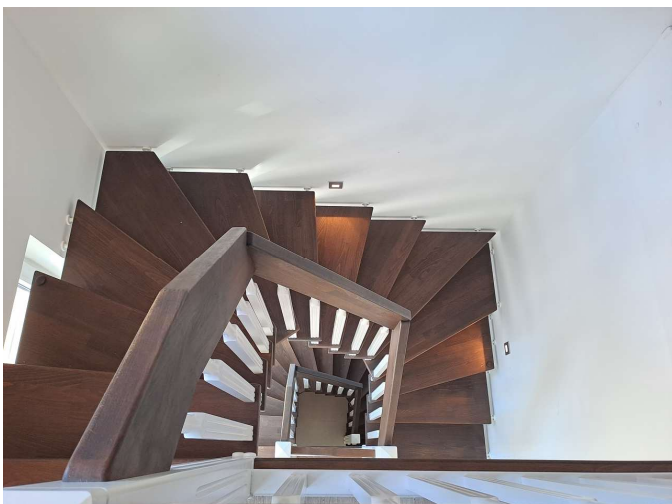
Dachterrasse



Dachterrasse



Ausblick von der  
Dachterrasse

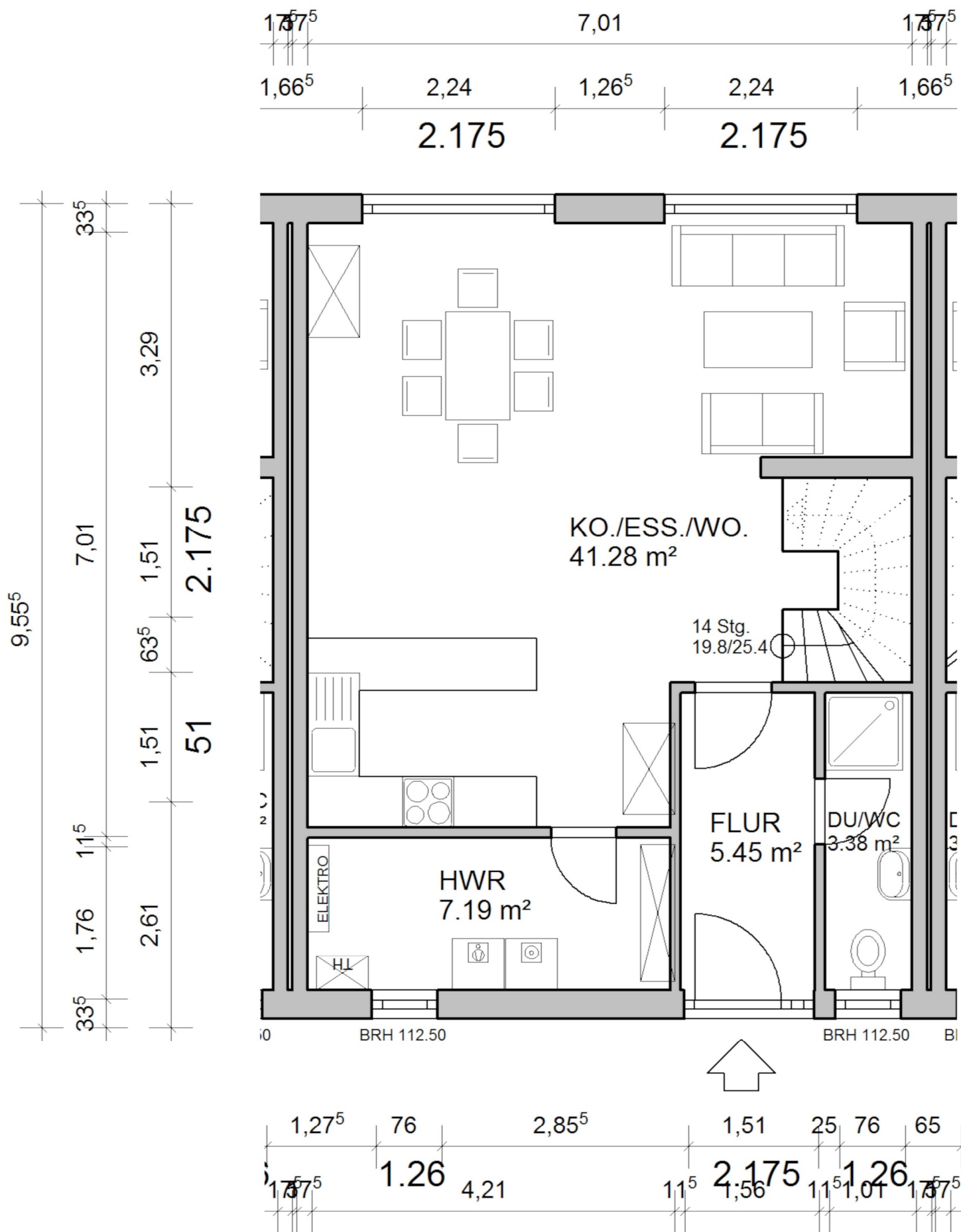


Treppe zum wohnlich  
ausgebauten Dachboden

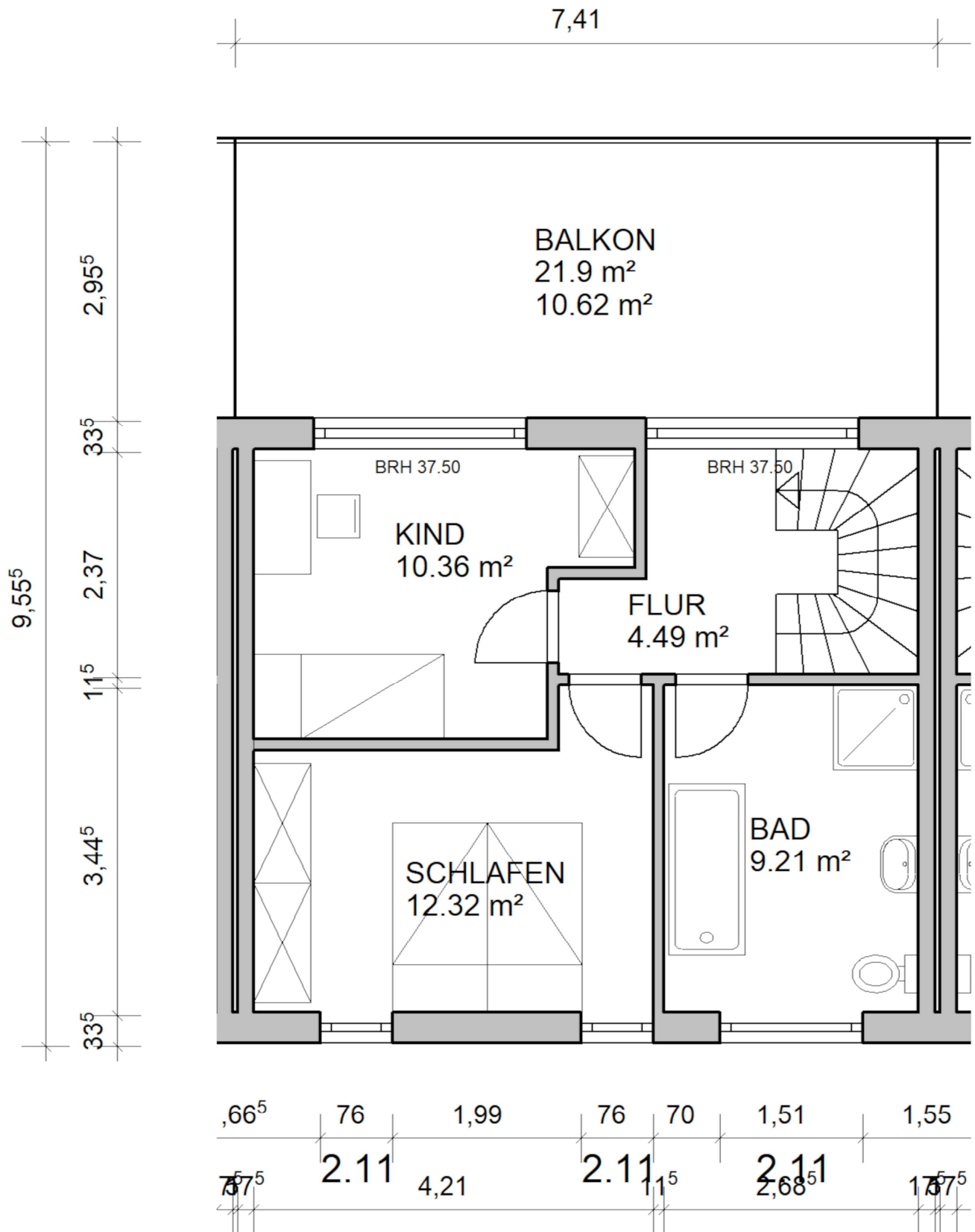


wohnlich ausgebauter  
Dachboden





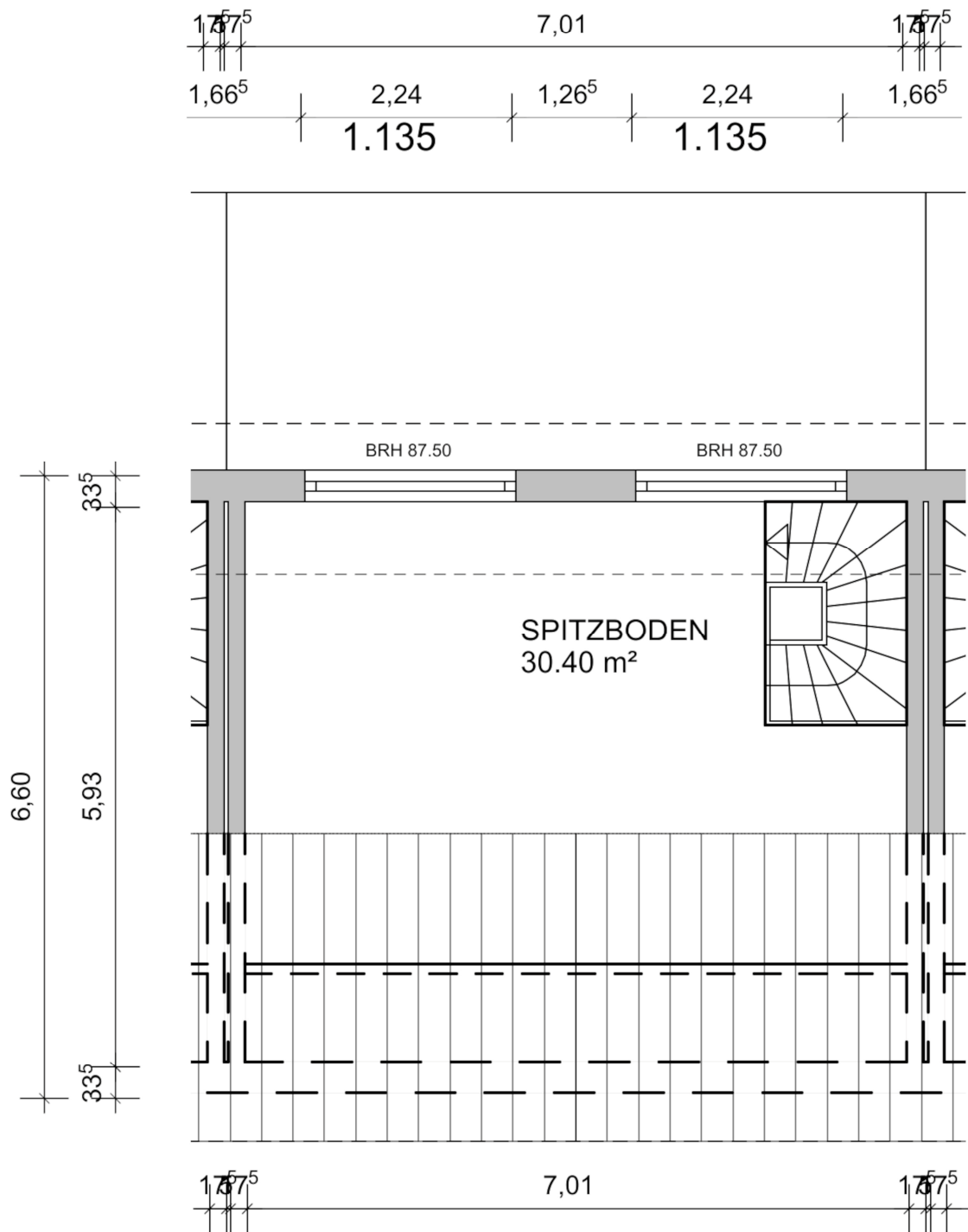
**Erdgeschoss-Grundriss**  
- kein Original-Grundriss



# Obergeschoss-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.