



MAKLER PUTTKAMMER & TEAM

Ihr Immobilienmakler mit Erfahrung  
seit 1979



# Verkaufsexposé über ein Grundstück



**Wacholderweg 4  
21629 Neu Wulmstorf**

<b>Objektart:</b>	Baugrundstück
<b>Größe:</b>	Ca. 762 m <sup>2</sup> - Eigenland (real geteilt)
<b>Lagebeschreibung:</b>	<p>Das Zweifamilienhaus liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend. Der Standort verbindet ländliches Wohnen mit der Nähe zur pulsierenden Hansestadt und bietet eine hohe Lebensqualität für Familien, Paare und Pendler.</p> <p>Neu Wulmstorf verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die S-Bahn-Station Neu Wulmstorf ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung nach Hamburg. Mit der S-Bahn-Linie S3 erreichen Sie den Hamburger Hauptbahnhof in etwa 30 Minuten. Auch mit dem Auto sind Sie gut angebunden: Über die B73 sowie die A7 und die A1 gelangen Sie schnell ins Hamburger Stadtgebiet oder ins niedersächsische Umland.</p> <p>In unmittelbarer Nähe des Hauses finden sich mehrere Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, die den täglichen Bedarf abdecken. Für Familien mit Kindern sind Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen gut erreichbar, teilweise auch fußläufig.</p> <p>Neu Wulmstorf bietet durch seine Lage in der Nähe des Alten Lands und der Harburger Berge zahlreiche Erholungsmöglichkeiten. Direkt vor der Haustür gibt es Feldwege, Wiesen und kleine Wälder, die zu Spaziergängen und Fahrradtouren einladen. Sportvereine, Fitnessstudios sowie ein Schwimmbad sorgen für ein breites Freizeitangebot.</p> <p>Für Naturliebhaber ist das Naturschutzgebiet Moorgürtel und die Nähe zur Elbe ein besonderes Highlight, das zu ausgedehnten Ausflügen einlädt. Auch das Naherholungsgebiet Fischbeker Heide ist schnell erreichbar und bietet traumhafte Wanderwege. Der Wacholderweg zeichnet sich durch eine gepflegte, ruhige Wohnlage aus, die vor allem von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist.</p>
<b>Lieferung:</b>	Nach Vereinbarung
<b>Kaufpreis:</b>	EUR 567.400,00
<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>

**Beschreibung:**

Das Grundstück umfasst eine Fläche von 762 Quadratmeter mit einer Breite von etwa 38 Metern und einer Tiefe von durchschnittlich etwa 23 Metern.

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Grundstücksgröße</u>
Neu Wulmstorf	2	29/218	762 m <sup>2</sup>

**Bebauungsplan:**

Es gilt der Bebauungsplan Nr. 7

WR -> reines Wohngebiet  
I -> Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze  
o -> offene Bauweise  
0,40 -> Geschossflächenzahl  
0,25 -> Grundflächenzahl

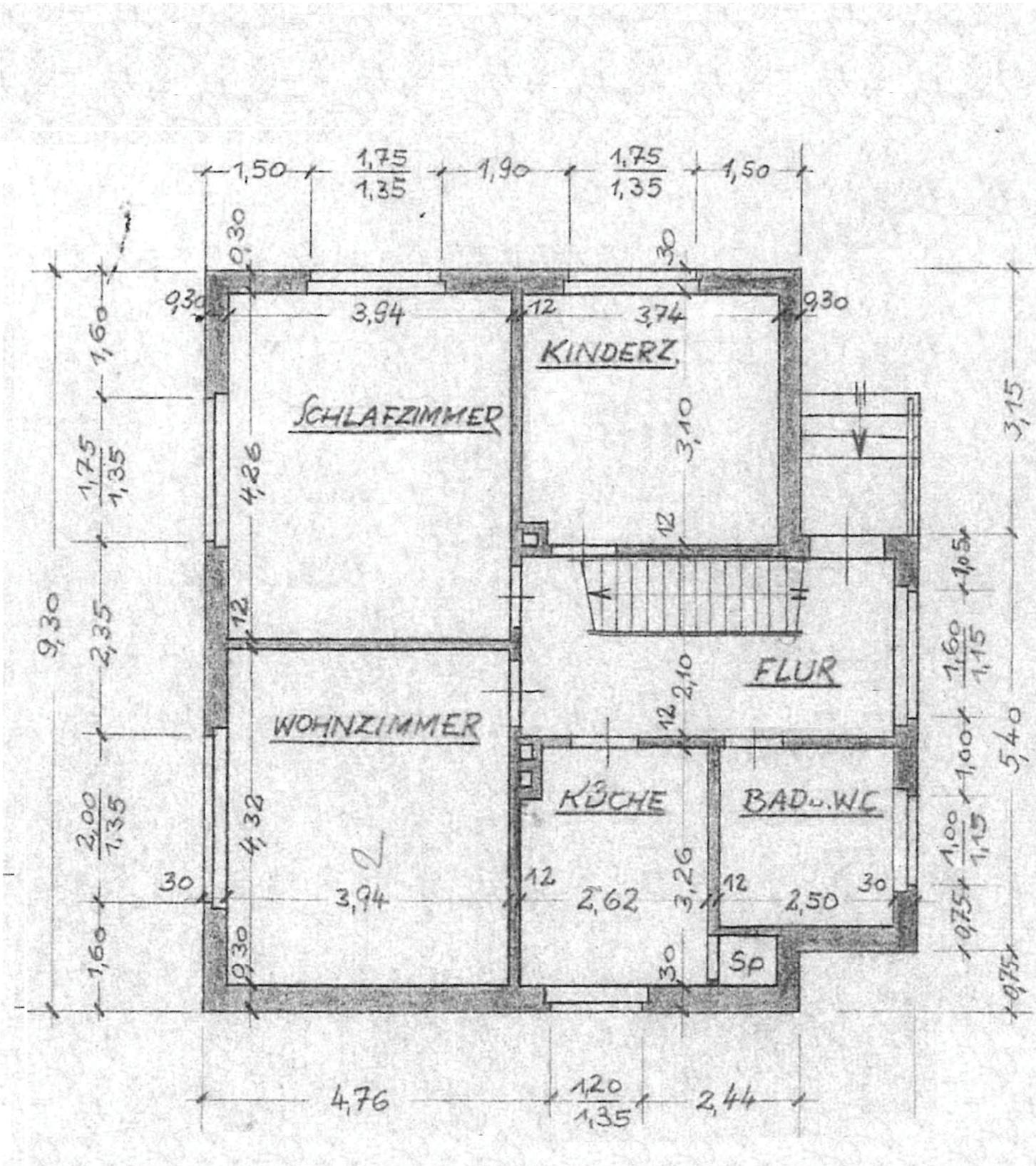
Dieses Baugrundstück bietet nicht nur privaten Bauherren, sondern auch Bauträgern interessante Möglichkeiten. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 lässt sich auf dem Grundstück eine Bebauung mit einem Vollgeschoss (I) in offener Bauweise realisieren. Dies schafft flexible Voraussetzungen für den Bau eines großzügigen Einfamilienhauses, eines Doppelhauses oder sogar kleinerer Wohnprojekte, die für den Verkauf oder die Vermietung interessant sein könnten.

Aktuell befindet sich auf dem Grundstück ein sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus (Bj. 1961, ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Vollkeller) und ein kleines Garagengebäude, die abgerissen werden können, um Platz für einen Neubau zu schaffen. Bitte beachten Sie, dass die Abrisskosten vom Käufer zu tragen sind.

**Anmerkungen:**

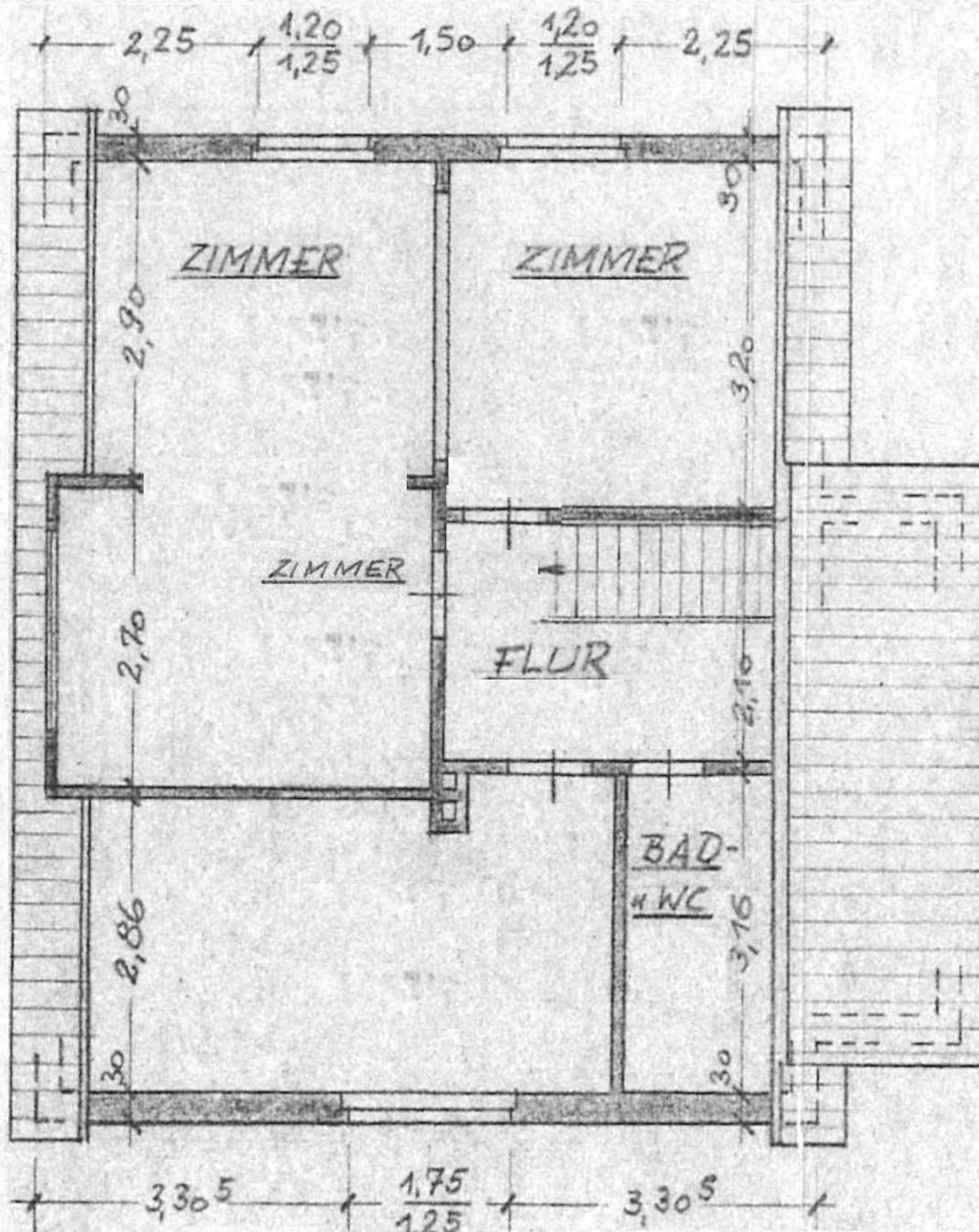
- Es liegt keine Bauvoranfrage oder Baugenehmigung vor
- Es besteht keine Bauträgerbindung
- Kein Denkmalschutz
- Die Abrisskosten der Altbestände gehen zu Lasten des Käufers
- Die Angaben sind ohne Gewähr, bitte informieren Sie sich beim zuständigen Bauamt





# Erdgeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss



## Dachgeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss

