

# **Verkaufsexposé über eine Eigentumswohnung**



**Wilhelm-Busch-Straße 6 a  
21629 Neu Wulmstorf**

<b>Objekt:</b>	2-Zimmer-Eigentumswohnung zzgl. wohnlich ausgebautem Dachboden
<b>Wohnfläche:</b>	Ca. 68 m <sup>2</sup> - 2. Obergeschoss
<b>Nutzfläche:</b>	Ca. 88 m <sup>2</sup> - wohnlich ausgebautes Dachgeschoss (Dachboden) Ca. 10 m <sup>2</sup> - eigener Kellerraum
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Lage/Infrastruktur:</b>	<p>Die Wohnung befindet sich in ruhiger und kinderfreundlicher Wohnlage.</p> <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 3 Gehminuten zu erreichen). Der Ort Neu Wulmstorf bietet diverse Kindergärten, zwei 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.</p> <p>Die Gemeinde Neu Wulmstorf und der unmittelbare Umkreis bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie: Freibad, Hallenbad, Jugendzentrum, Reithallen, Minigolf sowie großzügige Rad- u. Wanderwege.</p>
<b>Lieferung:</b>	Nach Vereinbarung
<b>Wohngeld:</b>	Ca. EUR 360/mtl. laut Wirtschaftsplänen 2026
<b>Instandhaltungsrücklage:</b>	Ca. EUR 440.000,00 per 31.12.2024
<b>Kaufpreis:</b>	EUR 247.800,00
<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.</p> <p>Die Grunderwerbsteuer, Notar-, Gerichts- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.</p>

## Ausstattungen:

- Türöffneranlage
- großer Wohnungsflur mit modernem Klickvinylfußboden und Garderobenplatz
- Küche mit Vinylfußboden und hochwertiger Einbauküche in U-Form (Kühl-/Gefrierschrank, Geschirrspüler, Induktionsfeld, Dampfgarer, Waschmaschine uvm.) sowie Außenrollladen
- großes Wohn-/Esszimmer (ca. 36 m<sup>2</sup>) mit Balkonausgang, Klick-Vinylfußboden, Außenrollladen sowie TV- und Telefon-Anschluss
- überdachter Süd-/West-Balkon (ca. 4 m<sup>2</sup>, Loggia) mit elektrischer Markise
- modern gefliestes Badezimmer mit Dusche inkl. Glasduschkabine, Mobiliar, Handtuchheizung und Fenster
- großes Schlafzimmer (ca. 12 m<sup>2</sup>) mit Klickvinylfußboden, Außenrollladen und TV-Anschluss
- moderne Holztreppe zum Dachboden
- Dachgeschossflur mit Klickvinylfußboden und Einbauschränk
- Hobbyraum I („Kinderzimmer“, ca. 16 m<sup>2</sup>) mit Klickvinylfußboden, Außenrollläden, sichtbaren Deckenbalken und TV-Anschluss
- Ankleide mit Einbauschränk mit Klickvinylfußboden
- Hauswirtschaftsraum I (Durchgangsraum, ca. 8 m<sup>2</sup>) mit Klick-Vinylfußboden
- Hauswirtschaftsraum II (Durchgangsraum, ca. 11 m<sup>2</sup>) mit Klick-Vinylfußboden und Zugang zum Treppenhaus
- Abstellraum (ca. 17 m<sup>2</sup>)
- Hobbyraum II (ca. 22 m<sup>2</sup>) mit sichtbaren Deckenbalken und Klickvinylfußboden
- Kunststofffenster
- ein eigener Kellerraum
- Fahrradkeller (Gemeinschaftsraum)
- Fernwärme
- Kabelfernsehen
- Gemeinschaftsparkplatzanlage (ohne direkte Stellplatz-Zuordnung)

## **Modernisierungen:**

- elektrische Markise - 2025 -
- neu gefliester Balkon inkl. Brüstungsinnenanstrich - 2024 -
- Giebelsanierung (Vorhangfassade) - 2023 -
- im Jahr 2022 wurden in der Küche ein elektrischer Rollladen sowie ein Insektenschutzrollo installiert und im Schlafzimmer neuer Klickvinyl verlegt, tapeziert, gestrichen, Steckdosen erneuert, Leitungen teilweise neu verlegt und ein TV-Anschluss verlegt
- elektrisch bedienbares Velux-Fenster (inkl. Regensensor und Sonnenrollo) im Dachgeschoss - 2019 -
- etwa im Jahr 2018 wurden außen- und innenliegende Sonnenschutzrollos an den Velux-Fenstern montiert, mehrere Fenster im unteren Wohnbereich sowie eine Balkontür ausgetauscht und ein neuer elektronischer Durchlauferhitzer installiert
- im Jahr 2017 wurden eine neue Einbauküche samt Geräten installiert, die Leitungen in der Küche neu verlegt und Steckdosen für Kühlgeräte höhergelegt. Zudem wurden eine Glaschiebetür eingebaut, die Heizung in der Küche entfernt, der Sicherungskasten erneuert sowie elektrische Rollläden im Schlafzimmer und an zwei Wohnzimmerfenstern eingebaut
- zwei neue Velux-Fenster - 2015 -
- im Jahr 2014 wurden das Giebelfenster sowie drei Velux-Fenster durch neue, elektrisch bedienbare Modelle mit Regensensor ersetzt und zusätzlich zwei solarbetriebene Rollläden an Velux-Fenstern installiert
- elektrische Rollläden an der Balkontür und am großen Wohnzimmerfenster
- neue Handtuchheizung - 2011 -
- maßgefertigter Kleiderschrank im Ankleidezimmer - 2002 -
- neue Innentüren - ca. 1998 -
- Badsanierung inkl. neuem Fenster - 1997 -
- Im Jahr 1996 wurde die Wand zwischen dem Wohn- und Schlafzimmer entfernt, die Balkontür sowie die Tür zum Flur (ehemaliges Schlafzimmer) mit Rigipsplatten verschlossen und die Balkontür zusätzlich gedämmt. Zudem wurde die Dachgeschosstreppe im Wohnzimmer eingebaut



**Baukonstruktion:**

- massive, konventionelle Bauweise mit rotem Verblendmauerwerk
- Satteldach

**Anmerkungen:**

- ruhiges und gepflegtes Haus (6 Einheiten)
- die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand
- ursprünglich bestand die erste Etage aus drei Wohn- und Schlafräumen (siehe Grundriss „3 Zimmer Variante“)
- hochwertige Glasschiebetür zur Küche
- moderne Klickvinylfußböden in der Wohnung
- maßgefertigte Fliegengitter, Plissees und Rollos an den Fenstern
- das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss ist zum Teil über Elektroheizkörper beheizbar
- die Eigentümer haben zurzeit in der benachbarten Wohnanlage zwei Tiefgaragenstellplätze angemietet
- Hausmeisterservice für den Winterdienst und die Gartenpflege
- Bedarfsausweis, Energiebedarf 171,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Fernwärme, Gebäudebaujahr 1966, Energieeffizienzklasse F



Wohnungsflur



Wohnungsflur



Küche



Küche



Küche





Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Balkon



Balkon



Balkon





Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Balkon



Balkon



Balkon





Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer

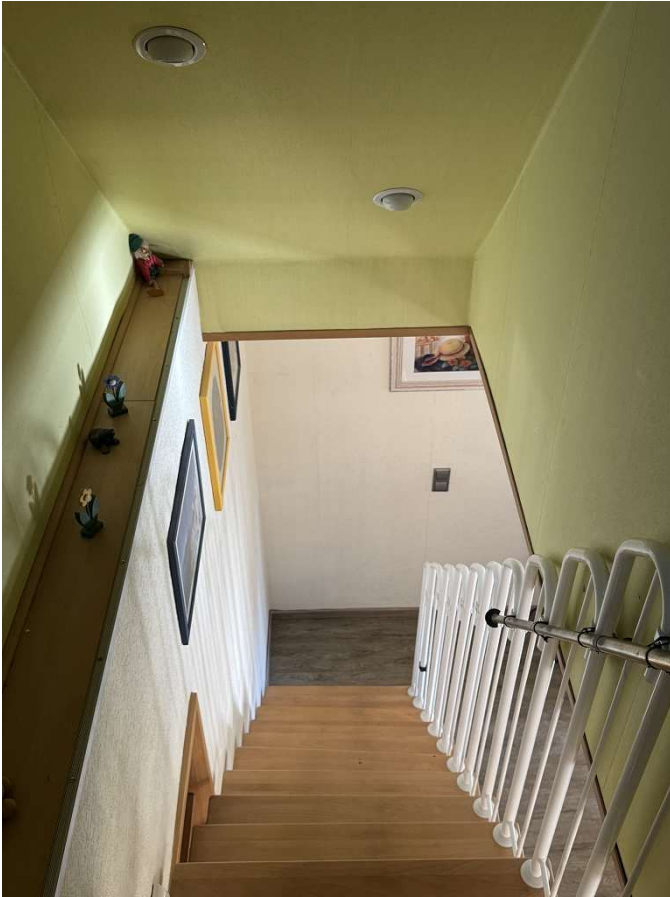


Schlafzimmer

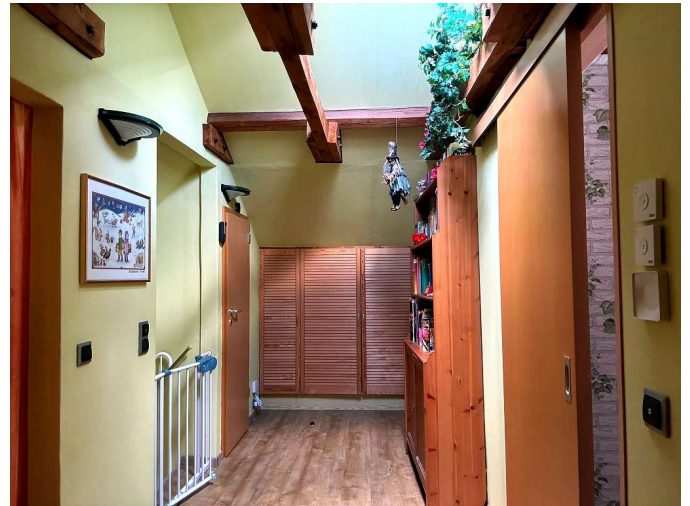


Schlafzimmer





Dachgeschosstreppe



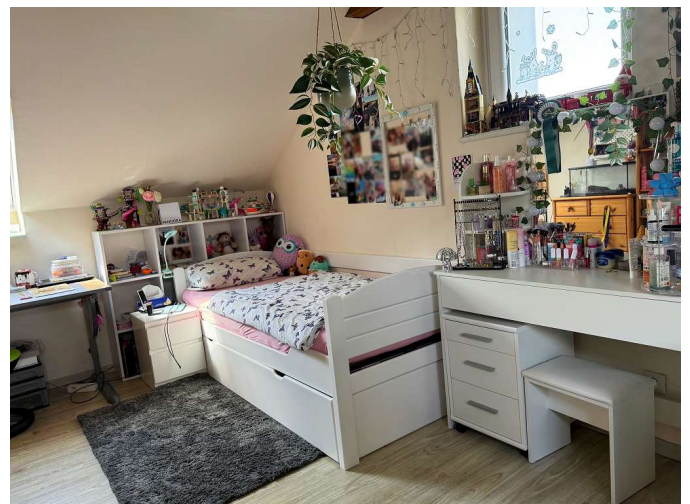
Dachgeschossflur



Dachgeschossflur



Hobbyraum I



Hobbyraum I





Hobbyraum I



Hobbyraum I



Hauswirtschaftsraum I



Hauswirtschaftsraum II



Hauswirtschaftsraum I





Hauswirtschaftsraum II



Abstellraum



Abstellraum



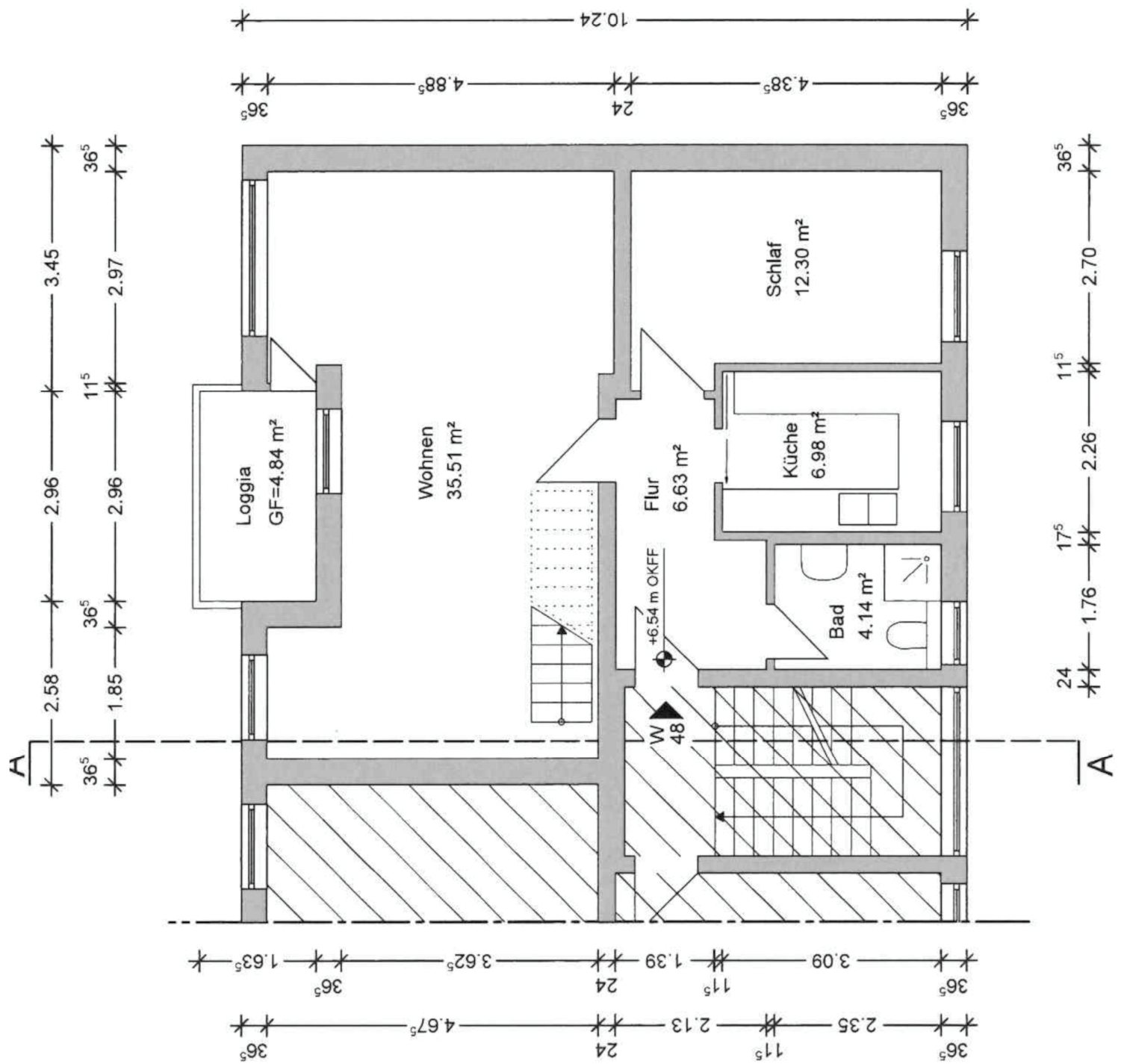
Hobbyraum II



Hobbyraum II



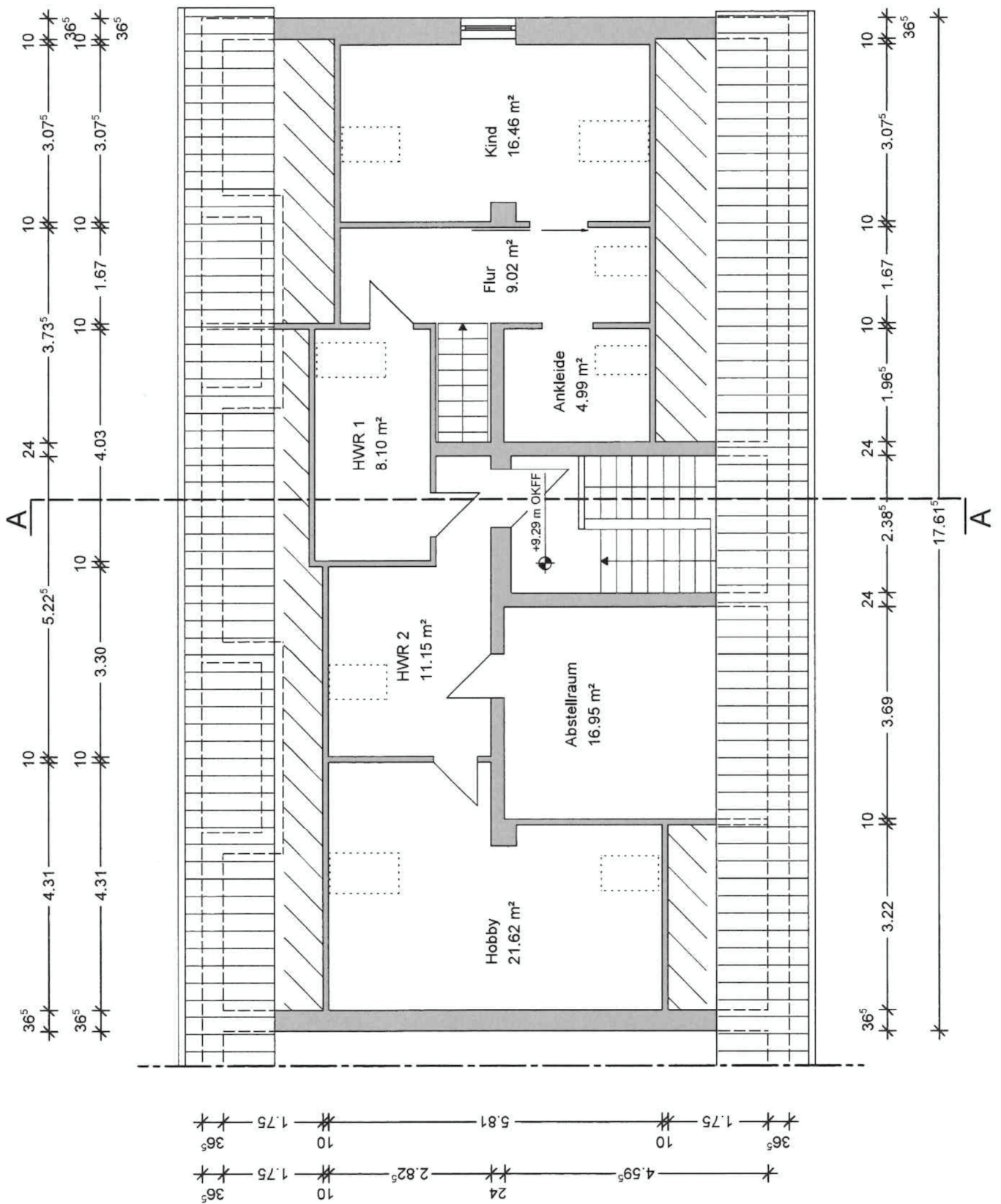
Hobbyraum II



# Obergeschoss-Grundriss

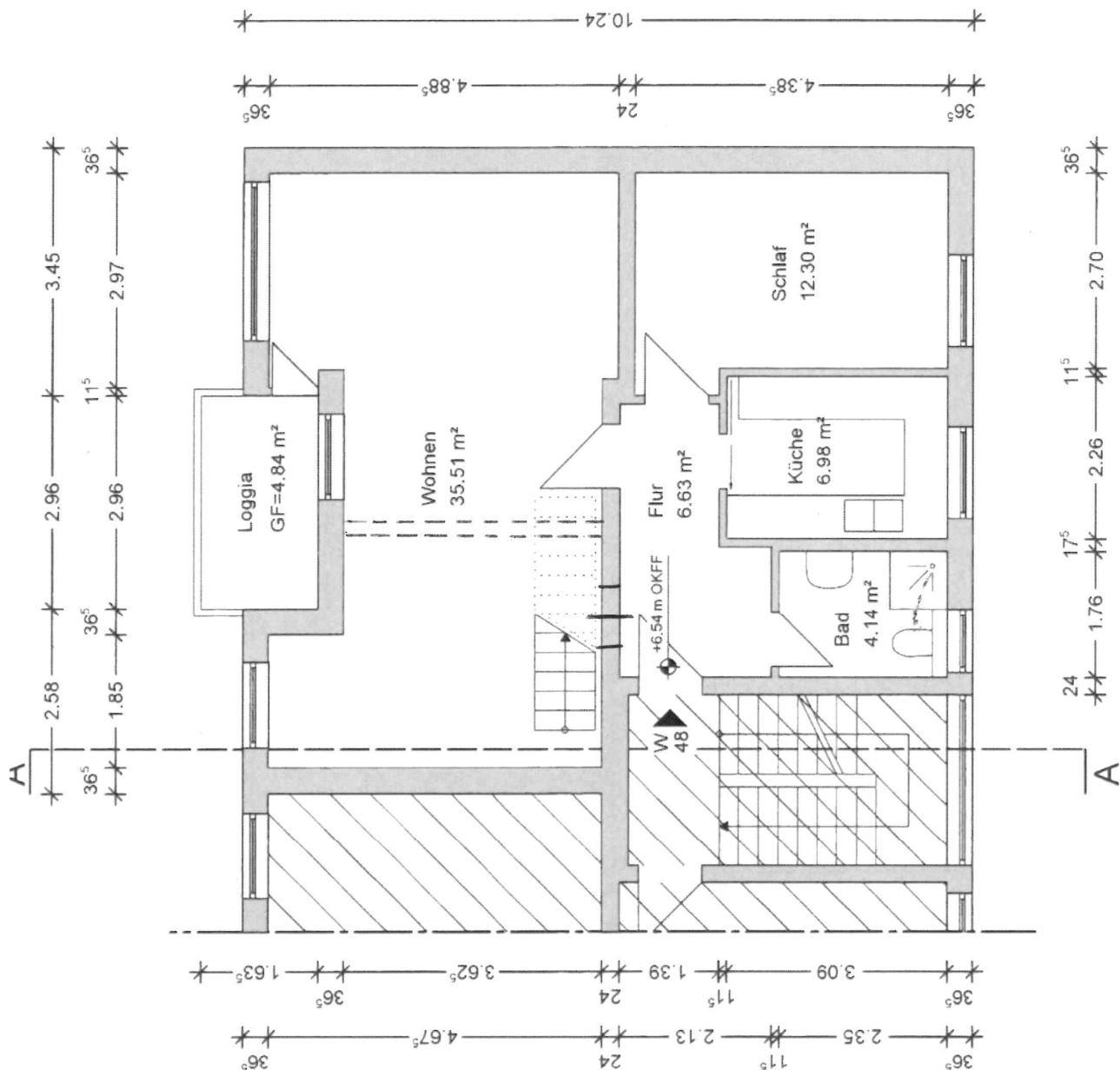
- kein Original-Grundriss





**Dachboden-Grundriss**  
- kein Original-Grundriss





## Obergeschoss-Grundriss

- 3-Zimmer-Variante
- 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.