



**MAKLER PUTTKAMMER & TEAM**

Ihr Immobilienmakler mit Erfahrung  
seit 1979



# **Verkaufsexposé über eine Eigentumswohnung**



**in**

**21629 Neu Wulmstorf**

<b>Objekt:</b>	3-Zimmer-Maisonette-Eigentumswohnung
<b>Wohnfläche:</b>	- Ca. 68 m <sup>2</sup> - Dachgeschoss - ca. 12 m <sup>2</sup> - wohnlich ausgebauter Dachstudio
<b>Nutzfläche:</b>	Ca. 9 m <sup>2</sup> - Kellerraum
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Lage/Infrastruktur:</b>	<p>Ruhige Wohnlage in Neu Wulmstorf.</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 4 Gehminuten zu erreichen). Der Ort Neu Wulmstorf bietet diverse Kindergärten, 2 Grundschulen, eine Oberschule 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.</p>
<b>Lieferung:</b>	Nach Vereinbarung
<b>Wohngeld:</b>	Ca. EUR 272/mtl. - laut Wirtschaftsplan 2023 (davon sind ca. EUR 200/mtl. umlagefähig auf einen möglichen Mieter)
<b>Instandhaltungsrücklage:</b>	Ca. EUR 23.000,00 per 31.12.2022
<b>Kaufpreis:</b>	EUR 239.000,00
<b>Kaufnebenkosten:</b>	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/hell gefliester Eingangsbereich mit Garderobenplatz
  - Wohnküche mit Essbereich und gepflegter Einbauküche (Cerankochfeld, Geschirrspüler)
  - großes Wohn-/Esszimmer (ca. 30 m<sup>2</sup>) mit Balkonausgang, design-Vinylfußboden, Sonnenerker, Außenrollläden und TV-Anschluss
  - mittelgroßer Süd-/West-Balkon
  - Schlafzimmer (ca. 15 m<sup>2</sup>) mit design-Vinylfußboden und Einbauschränk
  - modern/hell gefliestes Badezimmer mit Dusche inkl. Duschkabine, Handtuchheizung, Waschmaschinen-Anschluss und Fenster
  - geschlossene Treppe zum wohnlich ausgebauten Dachstudio
  - wohnlich ausgebautes Dachstudio mit design-Vinylfußboden und Abstellraum
  - moderne Innentüren
  - Kunststofffenster
  - Gaszentralheizung
  - Waschkeller inkl. Münzgeräte (Gemeinschaftsraum)
  - ein eigener Kellerraum
  - Carport inkl. Abstellraum
  - Kabelfernsehen

- Modernisierungen:**
- Carport - 2023 -
  - Heizung - 2018 -
  - Einbauküche - 2012 -
  - Dachflächenfenster - 2011 -

- Anmerkungen:**
- die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand
  - Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 111,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Gas, Gebäudebaujahr 1991, Energieeffizienzklasse D



Wohnungsflur



Wohnungsflur



Küche



Küche



Küche



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Balkon



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Treppe zum ausgebauten Dachstudio



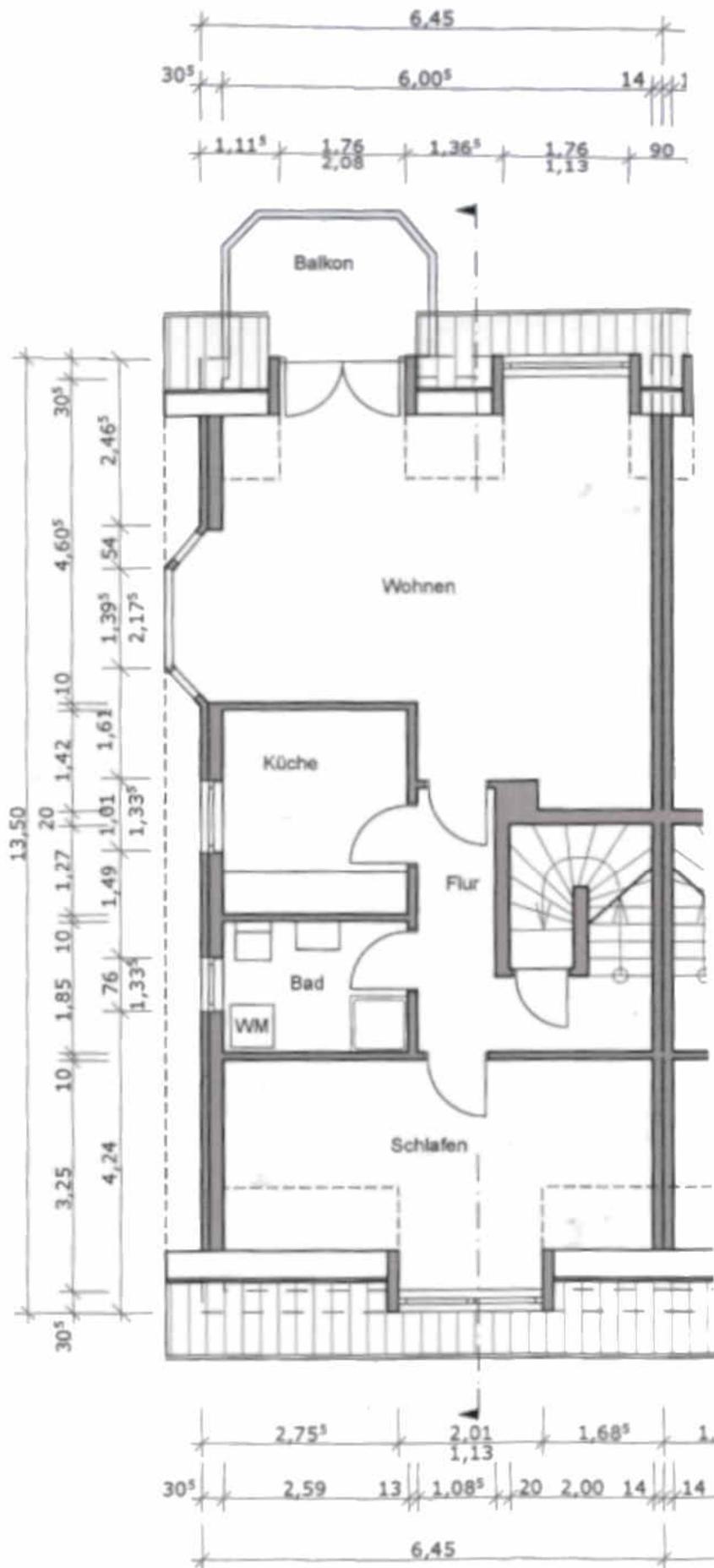
wohlich ausgebautes Dachstudio



wohlich ausgebautes Dachstudio

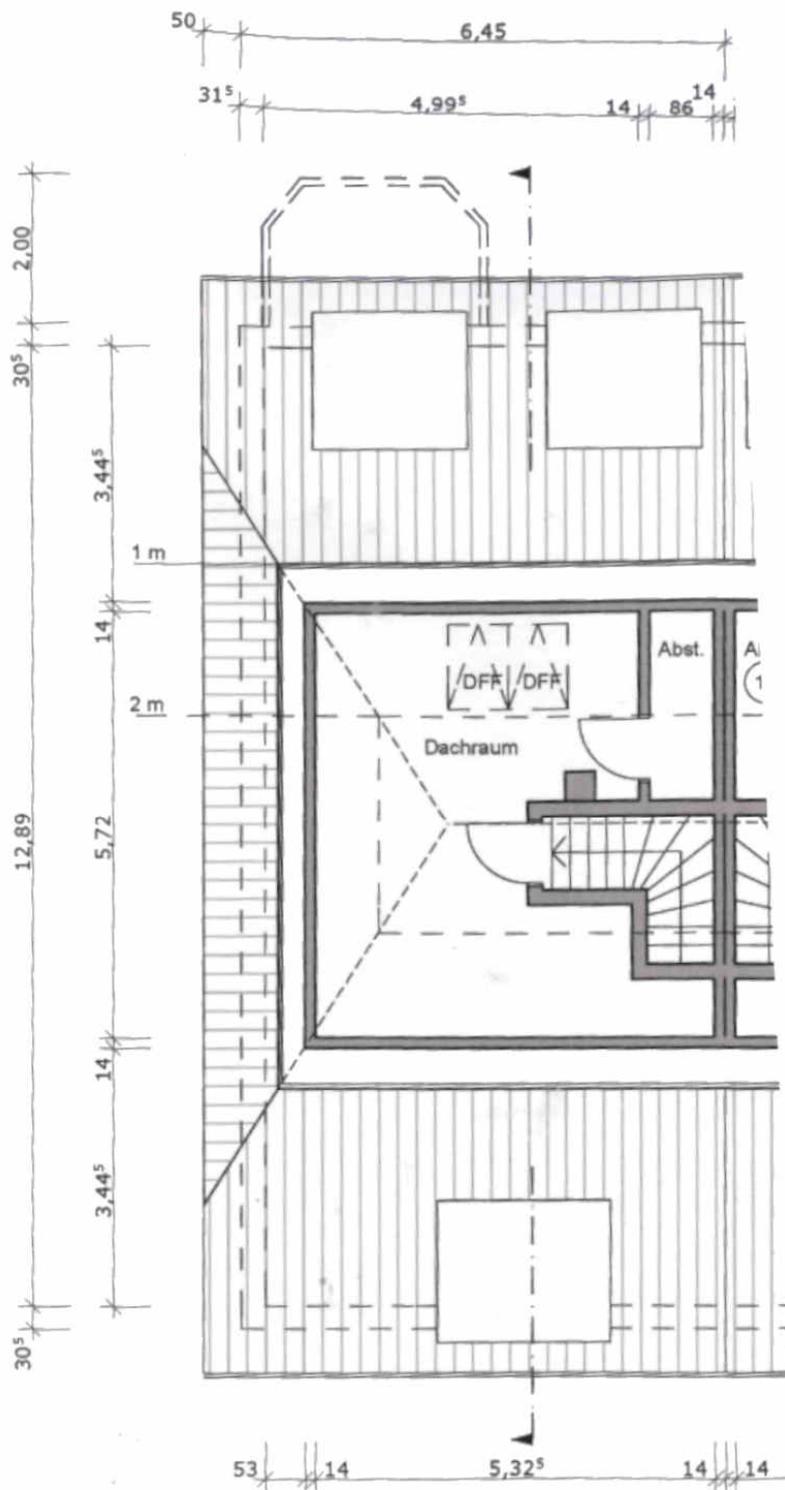


Carport



# 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.