



MAKLER PUTTKAMMER & TEAM

Ihr Immobilienmakler mit Erfahrung
seit 1979



Verkaufsexposé über ein Einfamilienhaus



In de Reer 37
21629 Neu Wulmstorf

Objekt: 4-Zimmer-Einfamilienhaus

Wohnfläche: Ca. 112 m²

Nutzfläche: - ca. 58 m² - Vollkeller
- ca. 40 m² - Dachboden

Grundstück: Ca. 777 m² - Eigenland (WEG geteilt)

Baujahr: 1999

Lage: Grüne Ortsrandlage in Neu Wulmstorf-DAERSTORF.

Daerstorf ist Teil der Einheitsgemeinde Neu Wulmstorf im Landkreis Harburg und sehr ruhig, grün und dörflich gelegen. Es besteht eine Busverbindung (HVV) Richtung Neu Wulmstorf. 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), 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 Eiscafés, ein Sonnenstudio, eine Videothek 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.

Lieferung: Nach Vereinbarung

Kaufpreis: EUR 549.000,00 inkl. Doppelcarport

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 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.

Ausstattung:

- modern/hell gefliester Erdgeschossflur mit Garderobenplatz und Telefon-Anschluss
- modern gefliestes Gäste-WC mit Fenster
- große Küche mit gepflegter Einbauküche (Ceranfeld, Geschirrspüler, Gefrierschrank etc.) in U-Form mit Außenrollladen
- großes Wohn-/Esszimmer (ca. 34 m²) mit Terrassenausgang, Laminatfußboden, Sonnenerker, elektrischen. Außenrollläden und TV-Anschluss
- große Süd-/West-Terrasse mit elektrischer Markise
- ca. 777 m² Grundstück mit großem Gartengerätehaus inkl. Strom
- massive Treppe zum Dachgeschoss
- Dachgeschossflur mit Teppichfußboden
- Schlafzimmer (ca. 15 m²) mit Teppichfußboden, Einbauschränk und TV-Anschluss
- modern/hell gefliestes Badezimmer mit Badewanne, Dusche inkl. Duschkabine und Fenster
- Kinderzimmer (ca. 14 m²) mit Teppichfußboden und TV-Anschluss
- Arbeitszimmer (ca. 11m²) mit Teppichfußboden und TV-Anschluss
- Abstellfläche auf dem Dachboden
- weiße Innentüren
- Gasbrennwertheizung mit Warmwasseraufbereitung
- Doppelcarport mit Abstellraum inkl. Strom
- SAT-Anlage

Vollkeller:

- modern gefliester Kellergeschossflur
- modern gefliester Hobbykeller I (ca. 28 m²) mit Heizkörper
- modern gefliester Hobbykeller I (ca. 17 m²) mit Heizkörper
- modern gefliester Wasch-/Heizungskeller (ca. 9 m²)

- Modernisierungen:**
- neue Viessmann-Heizung - 2023 –
 - neuer Teppichfußboden im Dachgeschoss - 2019 -
 - neue Fliesen im Kellergeschoss - 2016 -
 - neuer Laminatfußboden -2016 -
 - Doppelcarport - 2000 -

- Anmerkungen:**
- das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand
 - Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 115,5 kWh/(m²*a), Gas, Gebäudebaujahr 1999, Energieeffizienzklasse D



Ansicht



Erdgeschossflur



Erdgeschossflur



Gäste WC



Küche



Küche



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Garten



Garten



Gartengerätehaus



Treppe zum Dachgeschoss



Treppe zum Dachgeschoss



Dachgeschossflur



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Kinderzimmer



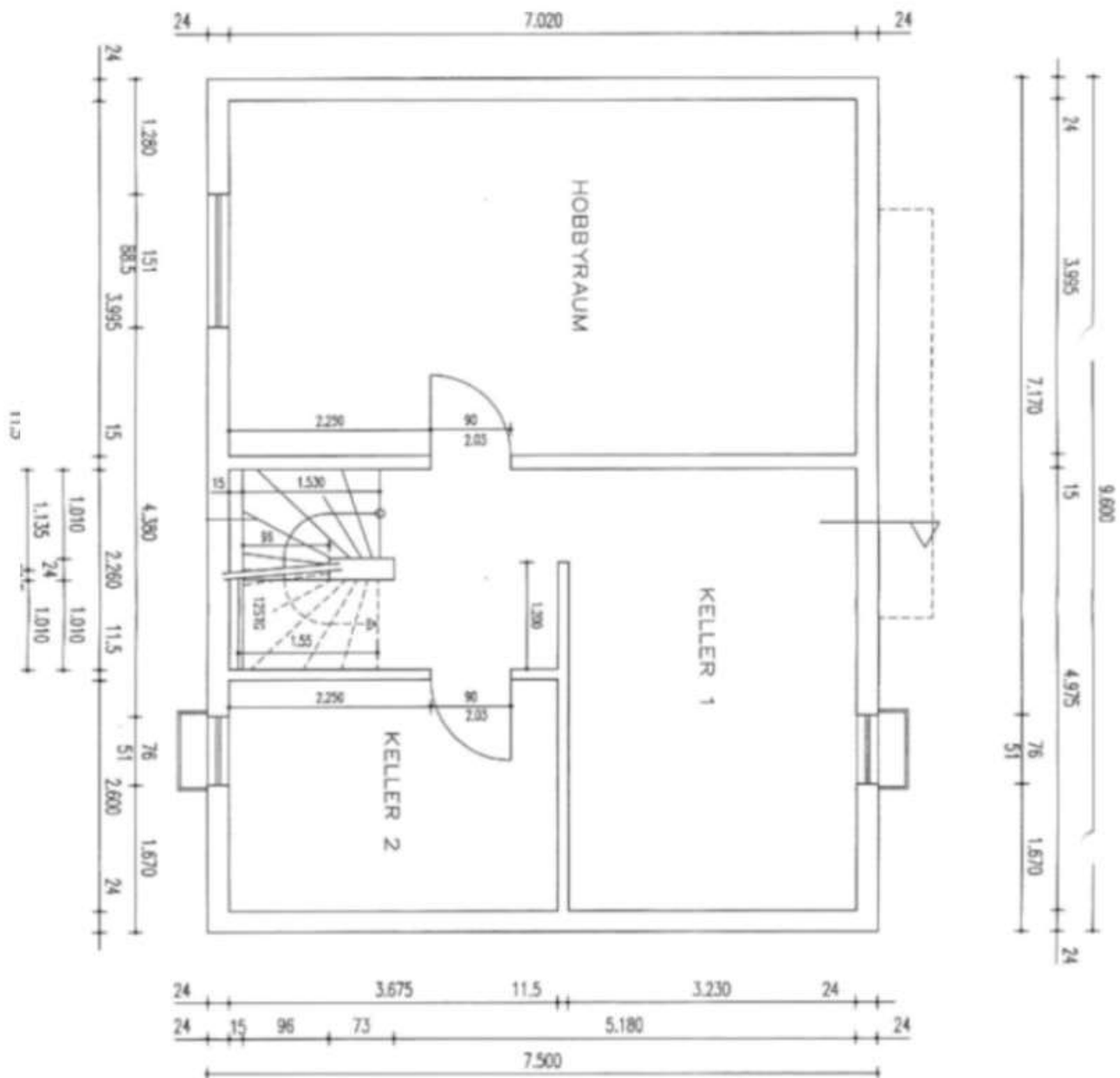
Kinderzimmer



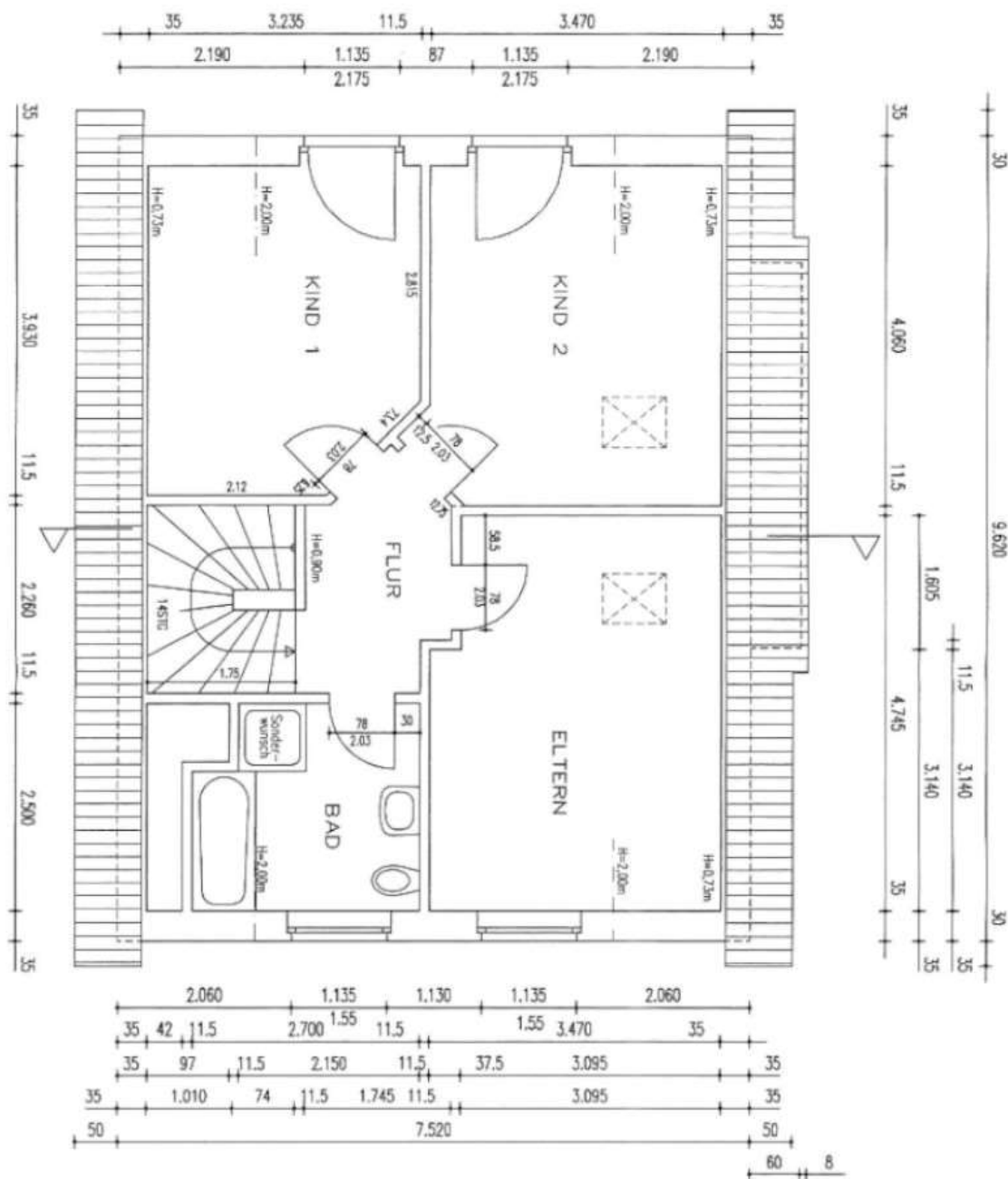
Arbeitszimmer



Doppelcarport



Kellergeschoss-Grundriss
 - kein Original-Grundriss



Dachgeschoss-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 Exposé oder zu einem späteren Zeitpunkt das Objekt noch zum Verkauf steht. Das Angebot ist insoweit unverbindlich und freibleibend. Bitte beachten Sie unsere AGB's.