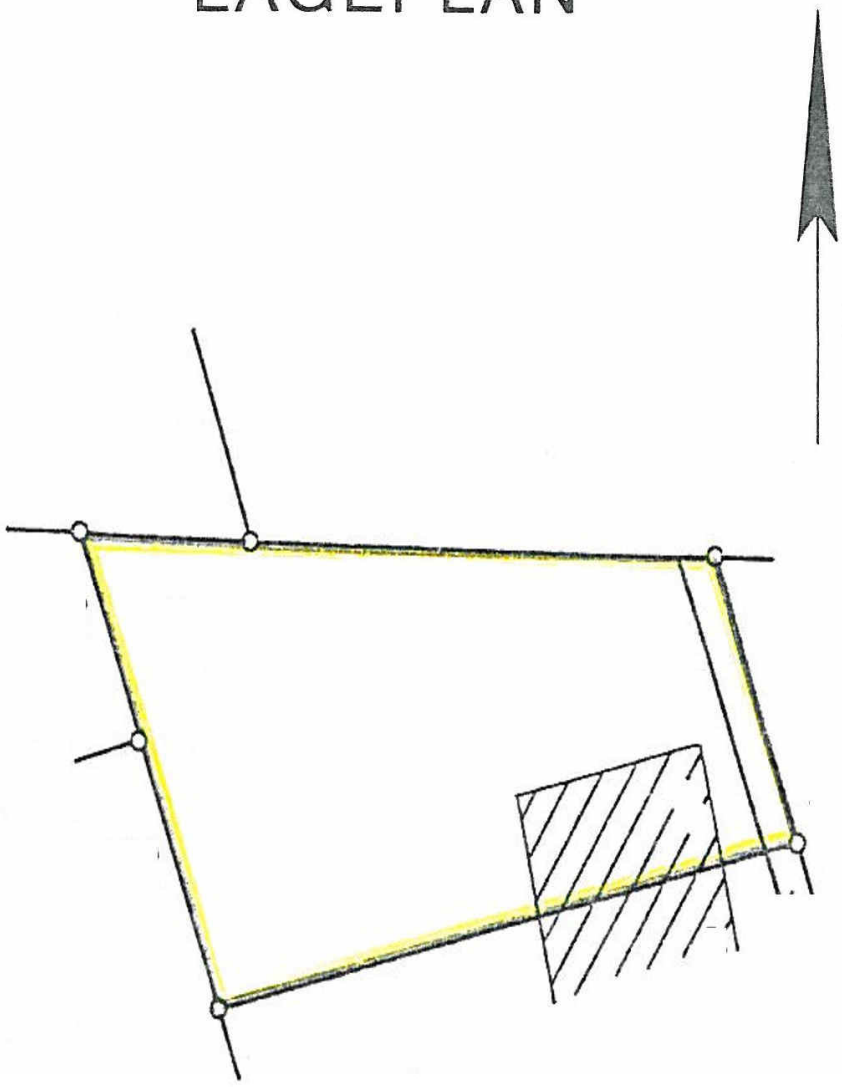
MAKLER PUTTKAMMER & TEAM | Ihr Immobilienmakler mit Erfahrung seit 1979

Verkaufsexposé
über ein Endreihenhaus

in
21629 Neu Wulmstorf

LAGEPLAN



Objekt: gepflegtes 4,5-Zimmer-Endreihenhaus

Wohnfläche: Ca. 86 m²

Nutzfläche: Ca. 30 m² - Vollkeller

Grundstück: Ca. 449 m² - Eigenlandgrundstück (real geteilt)

Baujahr: 1962

Lage: Familienfreundliche Lage in Neu Wulmstorf (Süd).

Infrastruktur: 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 Gehminute zu erreichen). 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 229.900,00

Kaufnebenkosten: Die Käufercourtage in Höhe von 4,7 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluß) verdient und fällig. Die vermittelnde und/oder nachweisende Maklerfirma Puttkammer & Team, und ggf. deren Beauftragter, erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB).
Die Grunderwerbsteuer, Notar-, Gerichts- und Grundbuchkosten sind ebenfalls vom Käufer zu tragen.

Finanzierung: Über Möglichkeiten, auch für eine Vollfinanzierung, informiert Sie unser Finanzierungsberater. Auf Anfrage vereinbart er gerne einen Termin mit Ihnen.

Ausstattung:

- überdachter Eingang
- Eingangsbereich mit Korkfußboden
- Garderobe möglich
- offene Küche mit Essbereich und Einbauküche
- gemütliches Wohnzimmer (ca. 18 m²) mit Terrassenausgang, Korkfußboden, Kaminofen und TV-Anschluss
- große Süd-/West-Terrasse (ca. 17 m²) mit Sichtschutz
- großes Grundstück mit Gartengerätehaus
- Holztreppe ins Obergeschoss
- Obergeschossflur mit Laminatfußboden
- großes Schlafzimmer (ca. 15 m²) mit Teppichfußboden und TV-Anschluss
- altes Badezimmer mit Badewanne
- Kinderzimmer (ca. 10 m², Durchgangszimmer) mit Teppichfußboden sowie TV- und Telefon-Anschluss
- Holztreppe ins Dachgeschoss (Studio)
- Dachstudio I (ca. 8 m², 1/2 Zimmer) mit Teppichfußboden
- Dachstudio II (ca. 10 m²) mit Teppichfußboden und Telefon-Anschluss
- Kunststoff- und Holzdachflächenfenster
- Gasheizung
- Kabelfernsehen

Vollkeller:

- Außeneingang
- großer Hobbykeller mit Heizkörper und Waschmaschinen-Anschluss
- Heizungskeller

Anmerkungen:

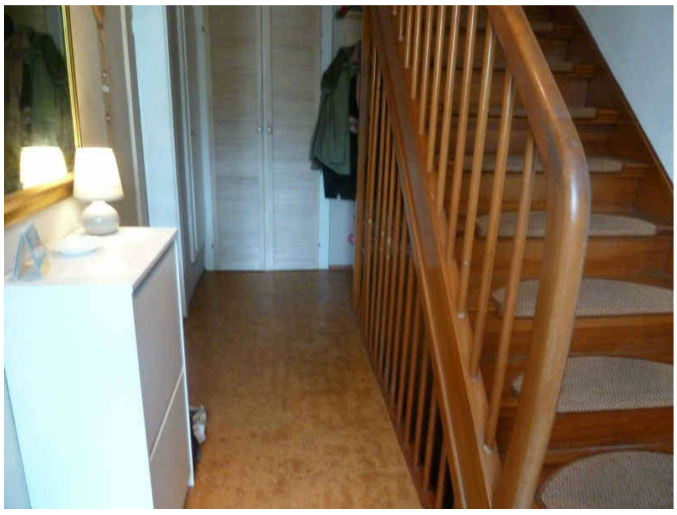
- das Haus befindet sich in einem gepflegten aber renovierungswürdigen Zustand
- zwei Vollgeschosse (ohne Schrägen)
- Kaminofen im Wohnzimmer (Scheibe defekt)
- Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 385,8 kWh/(m²*a), Gas, Gebäudebaujahr 1962, Energieeffizienzklasse H

Besonderheit:

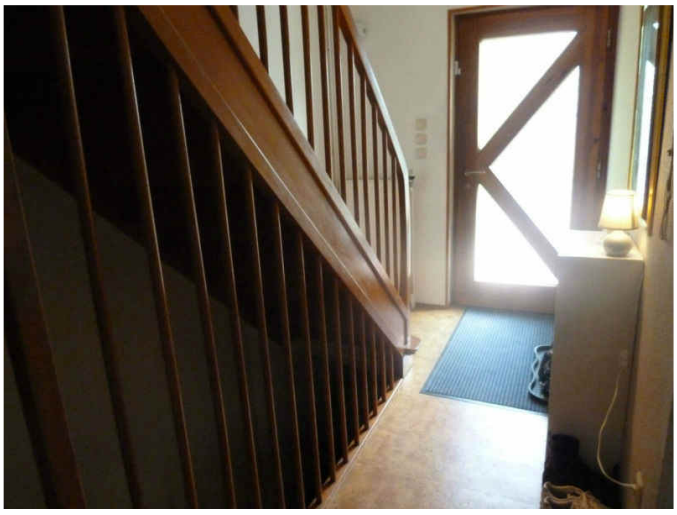
- es liegt eine Baugenehmigung für einen Anbau im Erd- und Dachgeschoss über ca. 73 m² Wohnfläche aus dem Jahre 1993 vor (nicht mehr gültig).

Ansicht

Ansicht



Erdgeschossflur

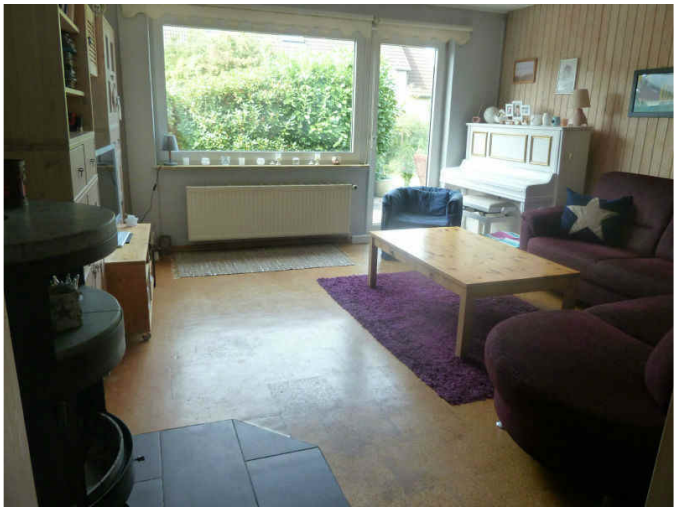


Erdgeschossflur

Küche

Küche

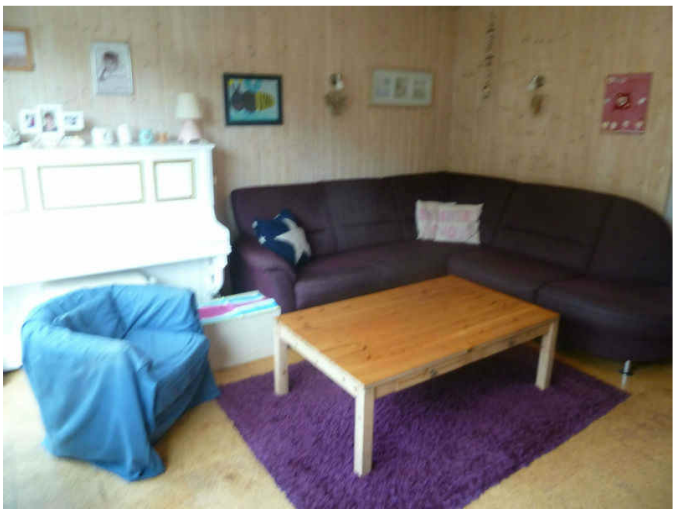
Küche



Wohnzimmer

Wohnzimmer

Wohnzimmer



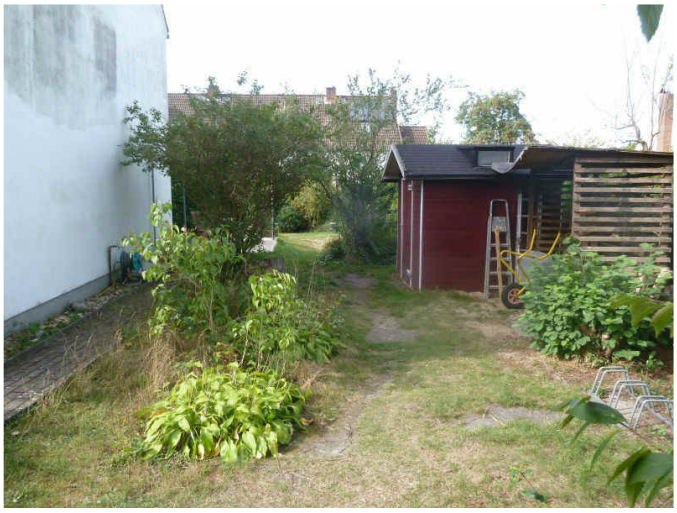
Wohnzimmer

Terrasse

Garten

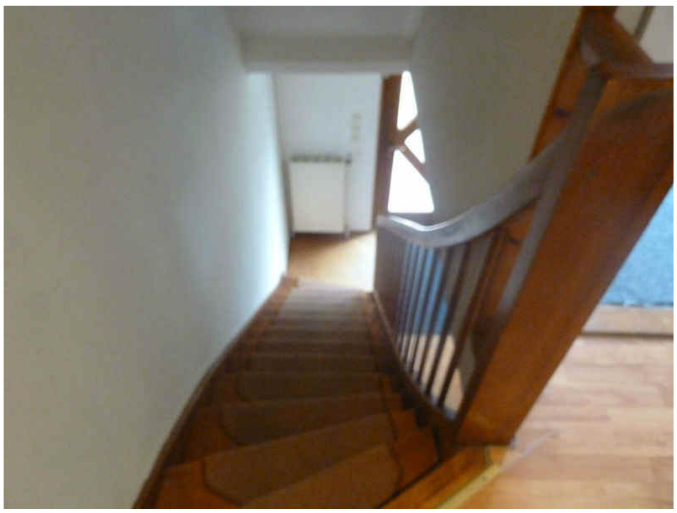
Garten

Garten



Gartenhaus

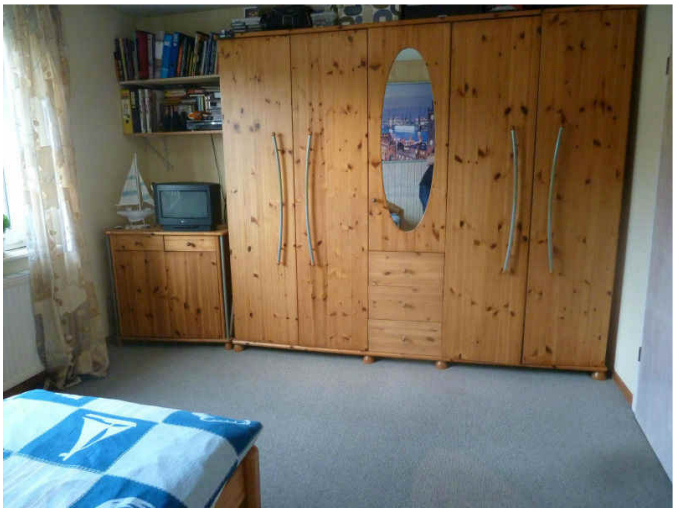
Gartenhaus



Treppe ins Obergeschoss

Schlafzimmer

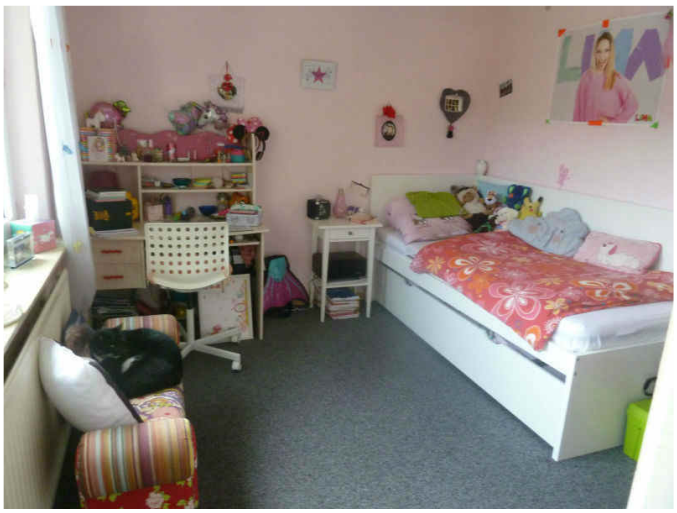
Schlafzimmer



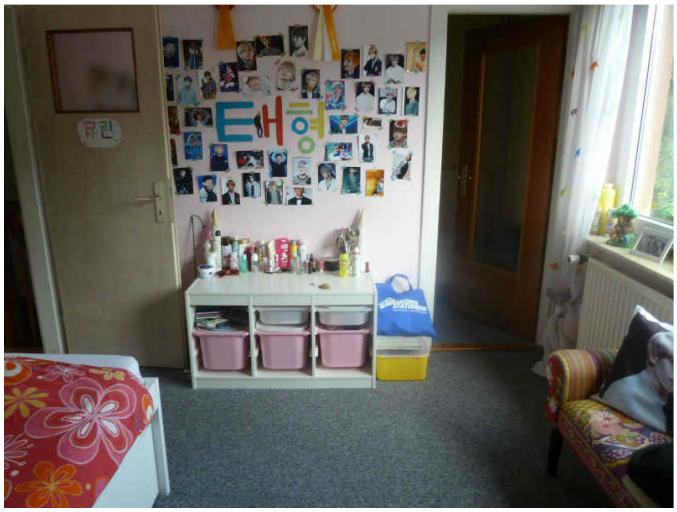
Schlafzimmer

Schlafzimmer

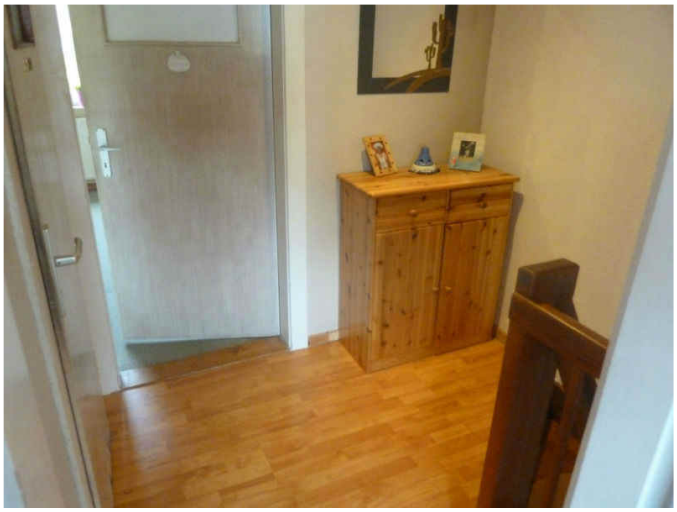
Kinderzimmer
(Durchgangszimmer)



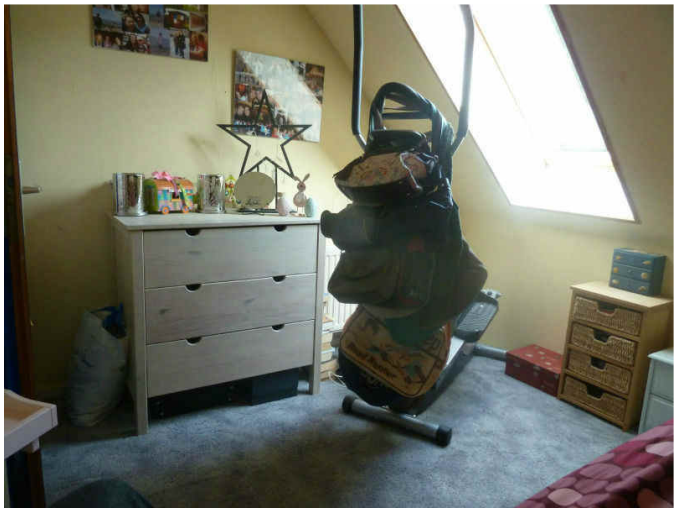
Kinderzimmer
(Durchgangszimmer)



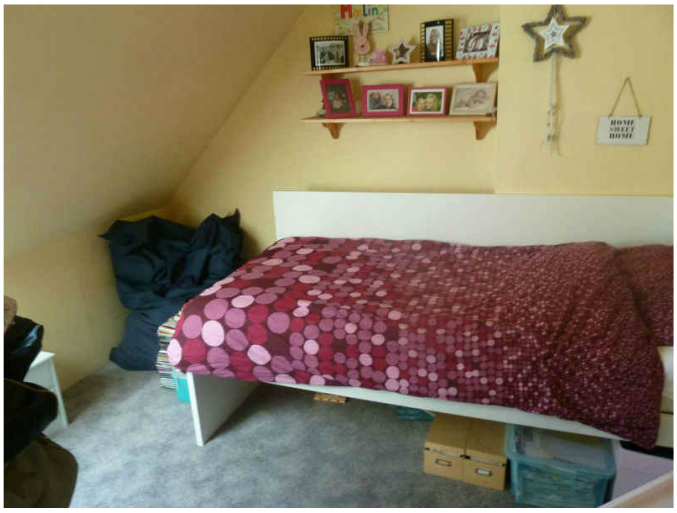
Kinderzimmer
(Durchgangszimmer)



Obergeschossflur



Dachstudio I (1/2 Zimmer)

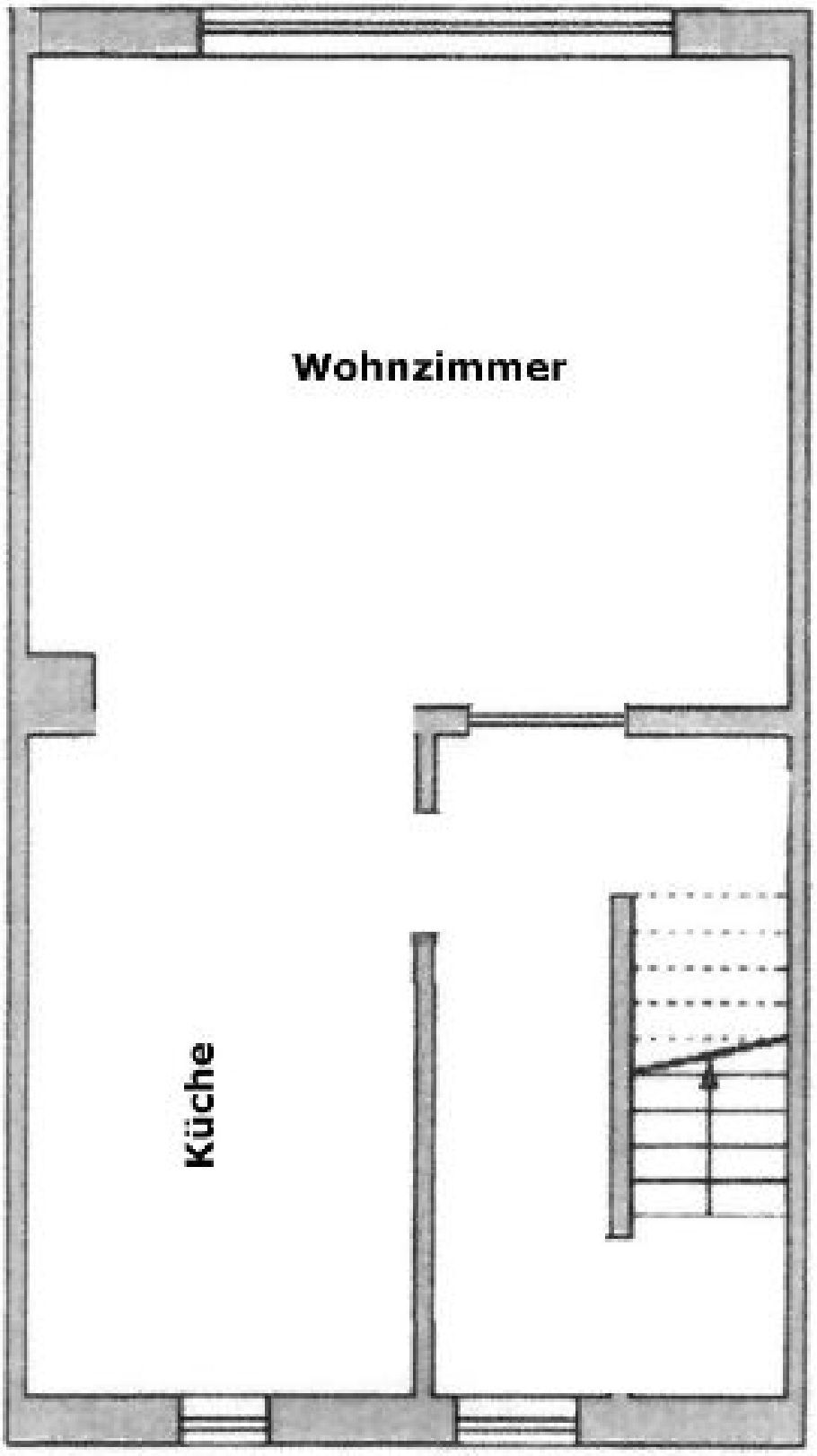


Dachstudio I (1/2 Zimmer)

Dachstudio II

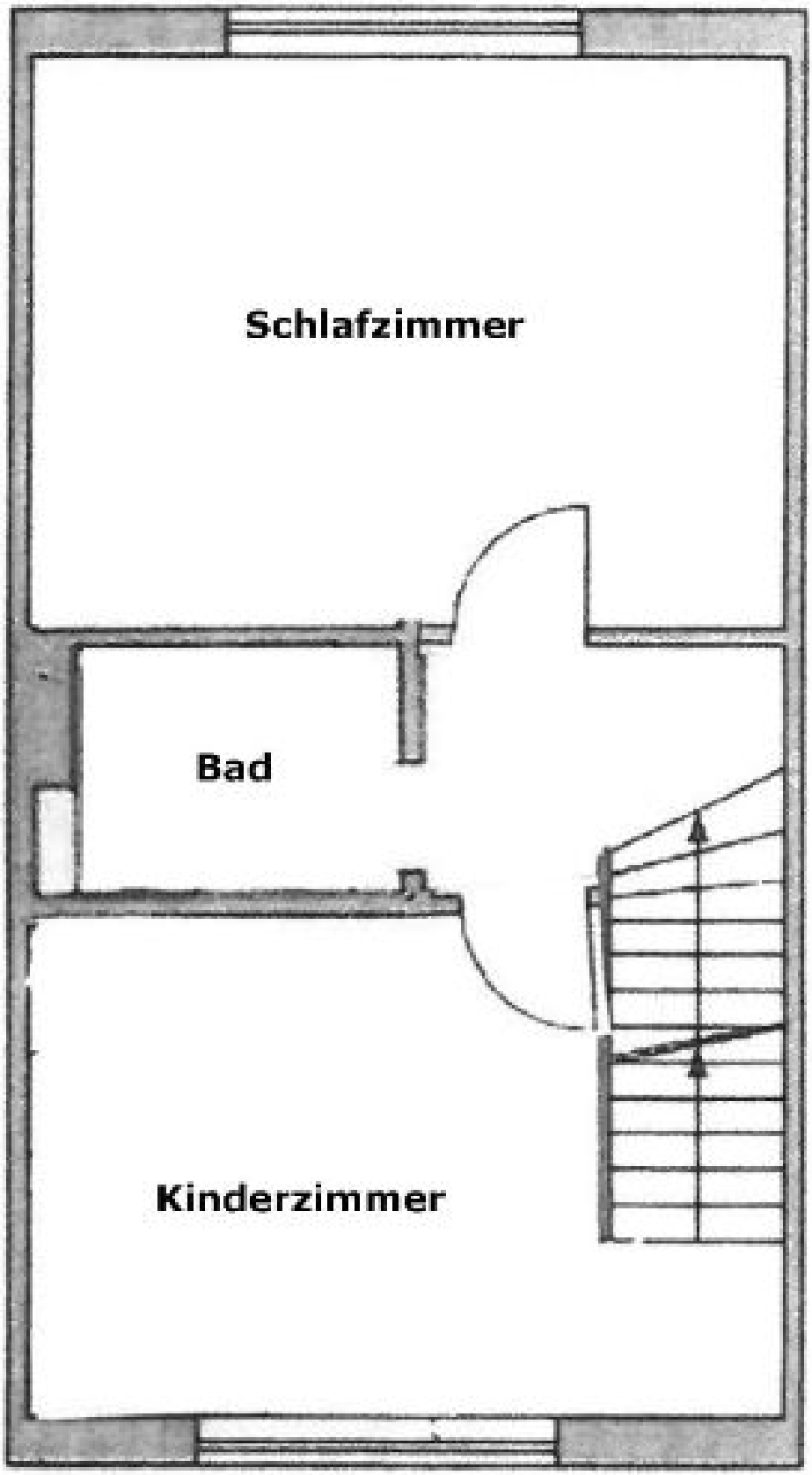
Dachstudio II

Dachstudio II



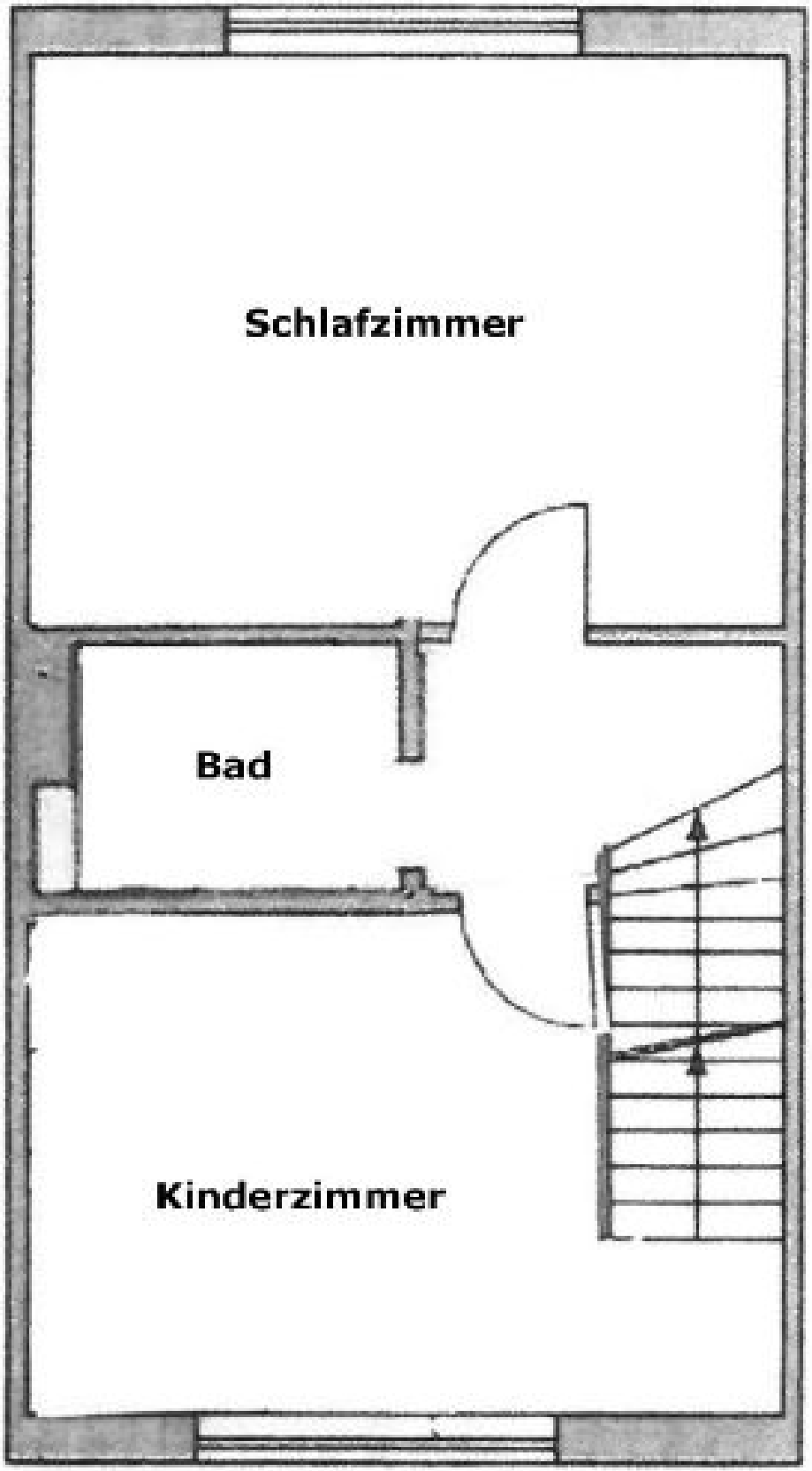
Erdgeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss



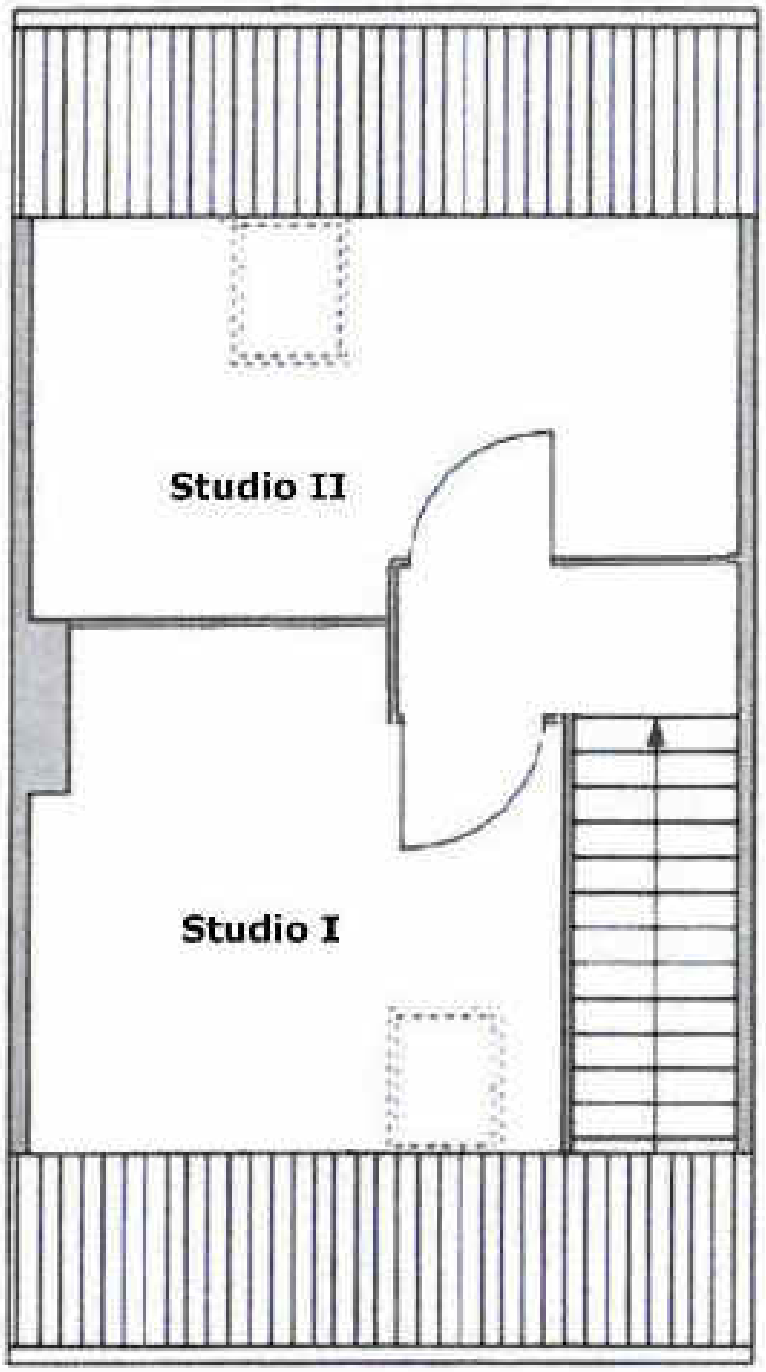
Obergeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss



Obergeschoss-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 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.