



**MAKLER PUTTKAMMER & TEAM**

Ihr Immobilienmakler mit Erfahrung  
seit 1979



# **Verkaufsexposé über ein Eigentumswohnung**



**Bahnhofstr. 16  
21629 Neu Wulmstorf**

<b>Objekt:</b>	1-Zimmer-Eigentumswohnung zzgl. ausgebautem Dachboden
<b>Wohnfläche:</b>	Ca. 53 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	- ca. 12 m <sup>2</sup> - wohnlich ausgebautem Dachboden - ca. 12 m <sup>2</sup> - ein eigener Kellerraum
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Lage:</b>	Zentrale Wohnlage in Neu Wulmstorf.
<b>Infrastruktur:</b>	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. Die Gemeinde Neu Wulmstorf und der unmittelbare Umkreis bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie: Freibad, Hallenbad, Jugendzentrum, Reithallen, Minigolf sowie großzügige Rad- u. Wanderwege.
<b>Lieferung:</b>	Nach Vereinbarung
<b>Wohngeld:</b>	Ca. EUR 231/mtl. - laut Wohngeldabrechnung 2021 (davon sind ca. EUR 169 umlagefähig auf den Mieter)
<b>Instandhaltungsrücklage:</b>	Ca. EUR 18.000 per 31.12.2021
<b>Kaufpreis:</b>	EUR 220.000,00
<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.

**Ausstattung:**

- Türöffner-/Gegensprechanlage
- modern/hell gefliestes Wohnungsflur mit Garderobenplatz
- Küche mit kleinem Essbereich (Geschirrspüler, Ceranfeld, Gefrierschrank etc.)
- gefliestes Wohnzimmer (ca. 26 m<sup>2</sup>) mit Balkonausgang sowie TV- und Telefon-Anschluss
- Süd/Ost-Balkon (ca. 8 m<sup>2</sup>)
- modern/hell gefliestes Badezimmer mit Badewanne inkl. Dusch-trennwand und Handtuchheizung
- offene Treppe zum Dachgeschoss
- wohnlich ausgebauter Dachboden (ca. 12 m<sup>2</sup>) mit Einbauschränk und TV-Anschluss
- moderne Innentüren (weiß)
- Kunststofffenster
- ein eigener Kellerraum (ca. 12 m<sup>2</sup>)
- Wolf-Gasheizung mit Warmwasserspeicher
- Pkw-Stellplatz
- Kabelfernsehen

**Gemeinschafts-räume:**

- Waschkeller mit eigenen Waschmaschinen-Anschluss
- Trockenraum
- Fahrradkeller

**Anmerkungen:**

- das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand
- Maisonette-Wohnung (wohnen über 2 Ebenen)
- neue Wolf-Gasheizung - 2022 -
- Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 77 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Gas, Gebäudebaujahr 2001, Energieeffizienzklasse C

**Besonderheiten:**

- die Wohnung ist seit dem 01.01.2021 auf unbestimmte Zeit vermietet. Nettomieteinnahme p. a. € 7.800,00.
- des Weiteren wurde eine Kaution in Höhe von € 1.950,00 vom Mieter hinterlegt.



Wohnungsflur



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Balkon



Badezimmer



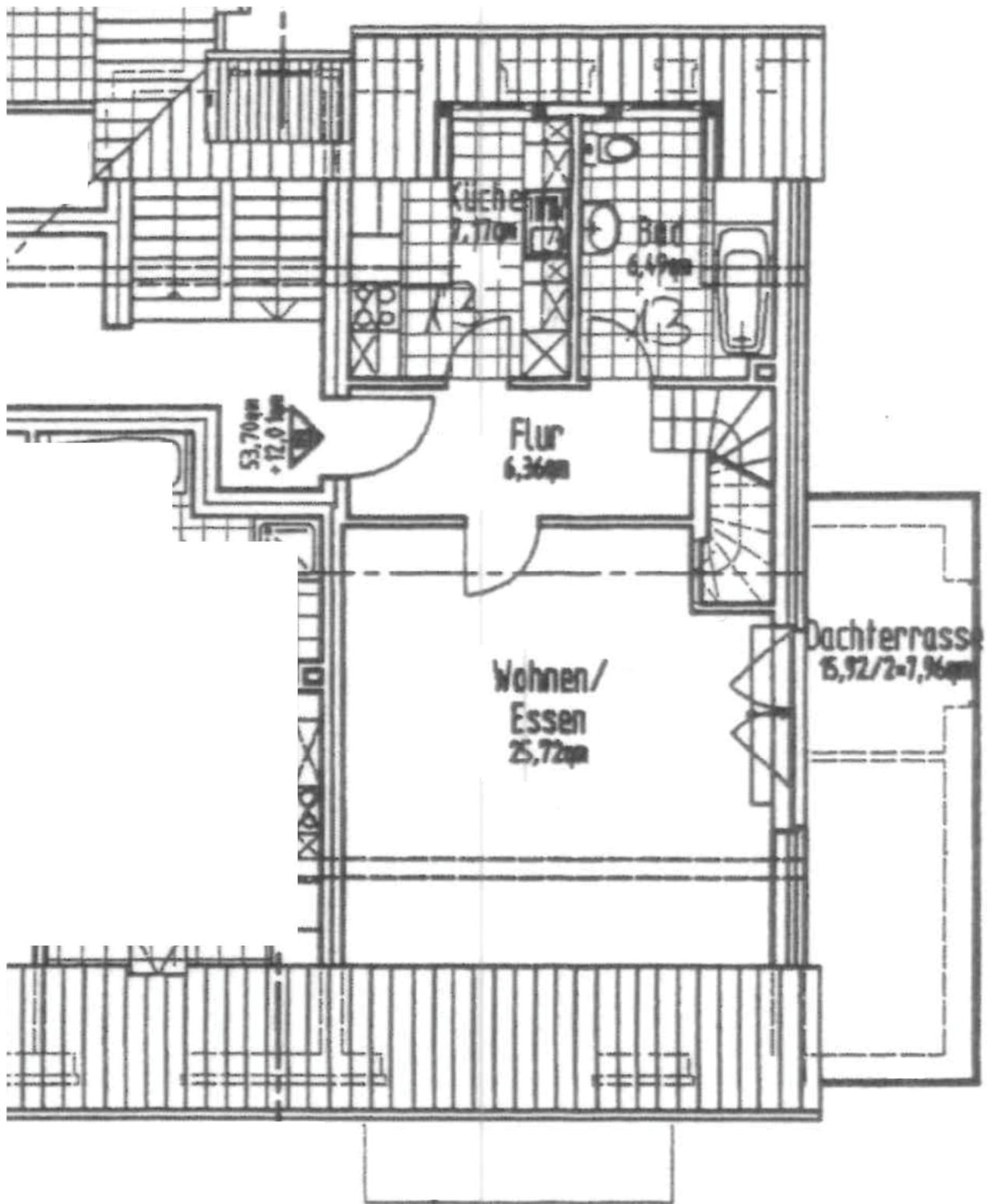
Badezimmer



wohnlich ausgebautem  
Dachboden

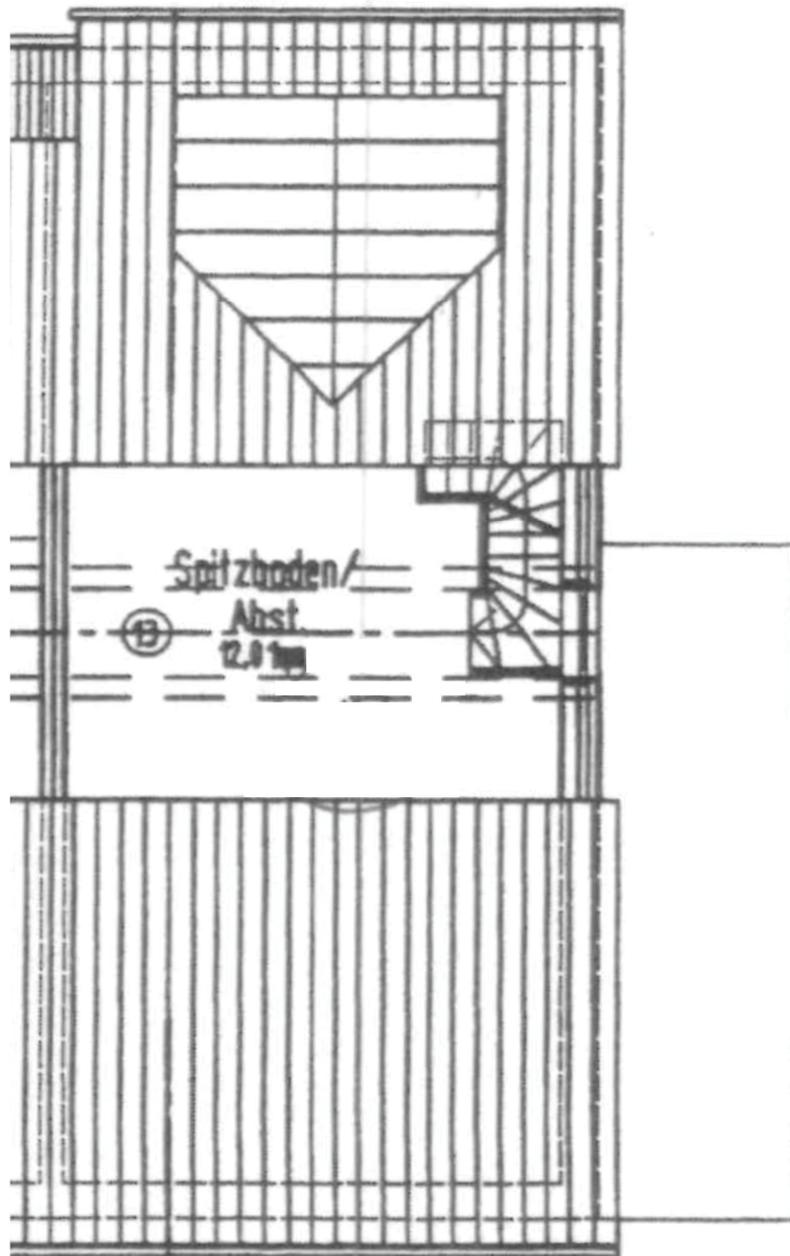


wohnlich ausgebautem  
Dachboden



# 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.