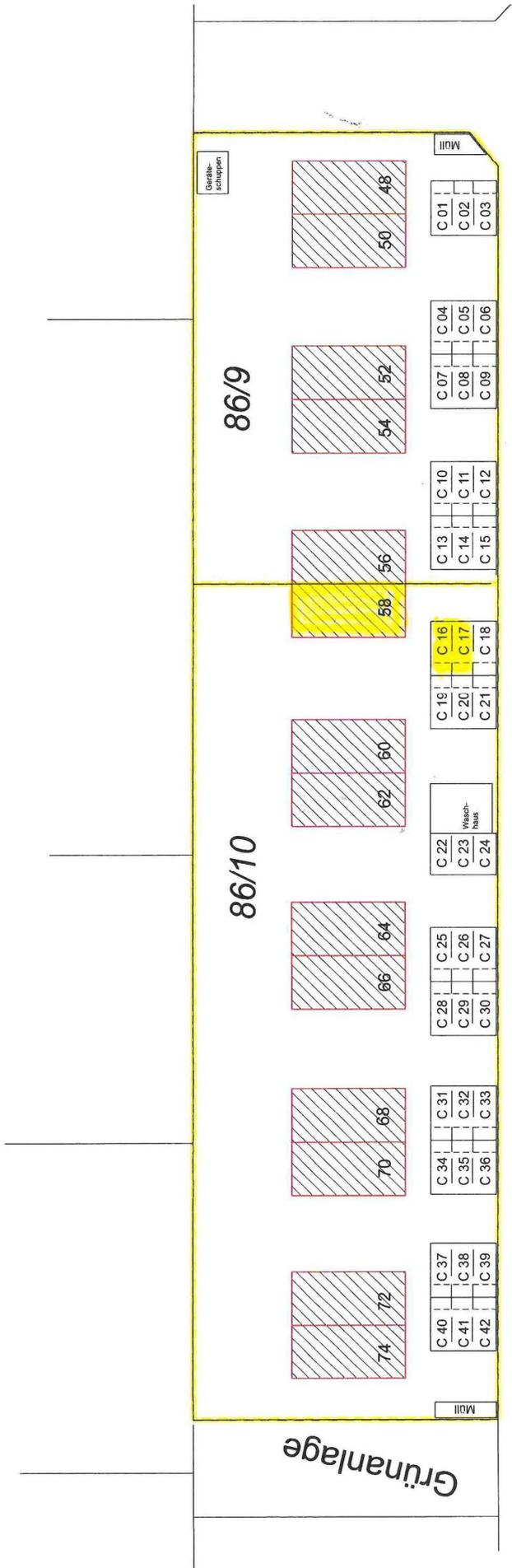




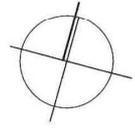
# Verkaufsexposé über eine Eigentumswohnung



**Theodor-Heuss-Str. 58  
21629 Neu Wulmstorf**



Theodor-Heuss-Straße



<b>Objekt:</b>	2,5-Zimmer-Eigentumswohnung im Hochparterre
<b>Wohnfläche:</b>	Ca. 71 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Ca. 55 m <sup>2</sup> im Souterrain (zum großen Teil wohnlich ausbaubar)
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Lage:</b>	Grüne Ortsrandlage in Neu Wulmstorf (Nord).
<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 6 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>Übergabe:</b>	Nach Vereinbarung
<b>Wohngeld:</b>	Ca. EUR 264/mtl. - laut Hausgeldabrechnung 2022 (davon sind ca. EUR 180 umlagefähig auf einen möglichen Mieter)
<b>Instandhaltungsrücklage:</b>	Ca. EUR 23.000 per 31.12.2022
<b>Kaufpreis:</b>	EUR 243.700,00
<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-/Gegensprech- und Videoanlage
- hell gefliester Wohnungsflur
- Küche mit einfacher Einbauküche (Ceranfeld etc.)
- Wohn-/Esszimmer (ca. 27 m<sup>2</sup>) mit Laminatfußboden, Balkonausgang und TV-Anschluss
- großer, überdachter und gefliester West-Balkon (ca. 10 m<sup>2</sup>) mit Markise
- Arbeitszimmer (ca. 7 m<sup>2</sup>) mit Laminatfußboden
- hell gefliestes Badezimmer mit Dusche inkl. Duschkabine, Waschmaschinen-Anschluss und Fenster
- Schlafzimmer (ca. 15 m<sup>2</sup>) mit Telefon-Anschluss und Außenrollladen
- Kunststofffenster
- moderne Gaszentralheizung
- zwei Carportstellplätze mit angrenzenden Abstellräumen
- Kabelfernsehen

**Kellergeschoss:**

- ein beheizbarer Kellerraum mit Fenster inkl. Außenrollläden
- hell gefliester Kellerflur
- ein Abstellraum
- vorbereitetes Badezimmer mit Fenster
- ein großer, beheizbarer Hobbykeller mit Terrassenausgang
- überdachte West-Terrasse (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche
- vorbereitete Küche

**Modernisierungen:**

- Carportstellplätze - 2022 -
- Gasbrennwertheizung - 2018 -

## Besonderheiten:

- Ausbaureserve für eine große Hobbyfläche (Nutzfläche) im Kellergeschoss (Souterrain) vorhanden
- Zusammenlegung der Wohnung mit dem Kellergeschoss durch einen Durchbruch möglich
- Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche
- Wasserschaden im Kellergeschoss wird noch versiegelt (Gutachten vorhanden)
- Raucherwohnung
- kein Bodenbelag im Schlafzimmer vorhanden

## Anmerkungen:

- 4-Familienhaus
- Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 72,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Gas, Gebäudebaujahr 1991, Energieeffizienzklasse B



Wohnungsflur



Küche



Küche



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



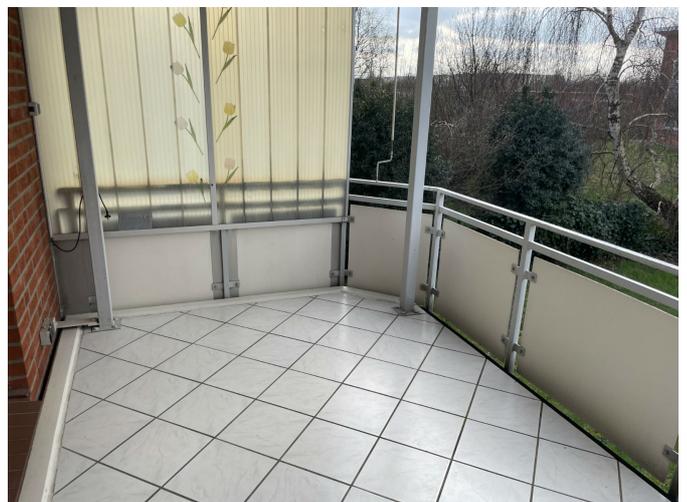
Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



West-Balkon  
(ca. 10 m<sup>2</sup>)



West-Balkon  
(ca. 10 m<sup>2</sup>)



Schlafzimmer  
(ohne Fußboden)



Schlafzimmer  
(ohne Fußboden)



Badezimmer



Badezimmer



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Kellerflur



Abstellraum (Keller)



Badezimmer (Keller)



Hobbykeller



Hobbykeller



Hobbykeller



Terrasse  
(ca. 10 m<sup>2</sup>)



Terrasse  
(ca. 10 m<sup>2</sup>)



Küche (Keller)



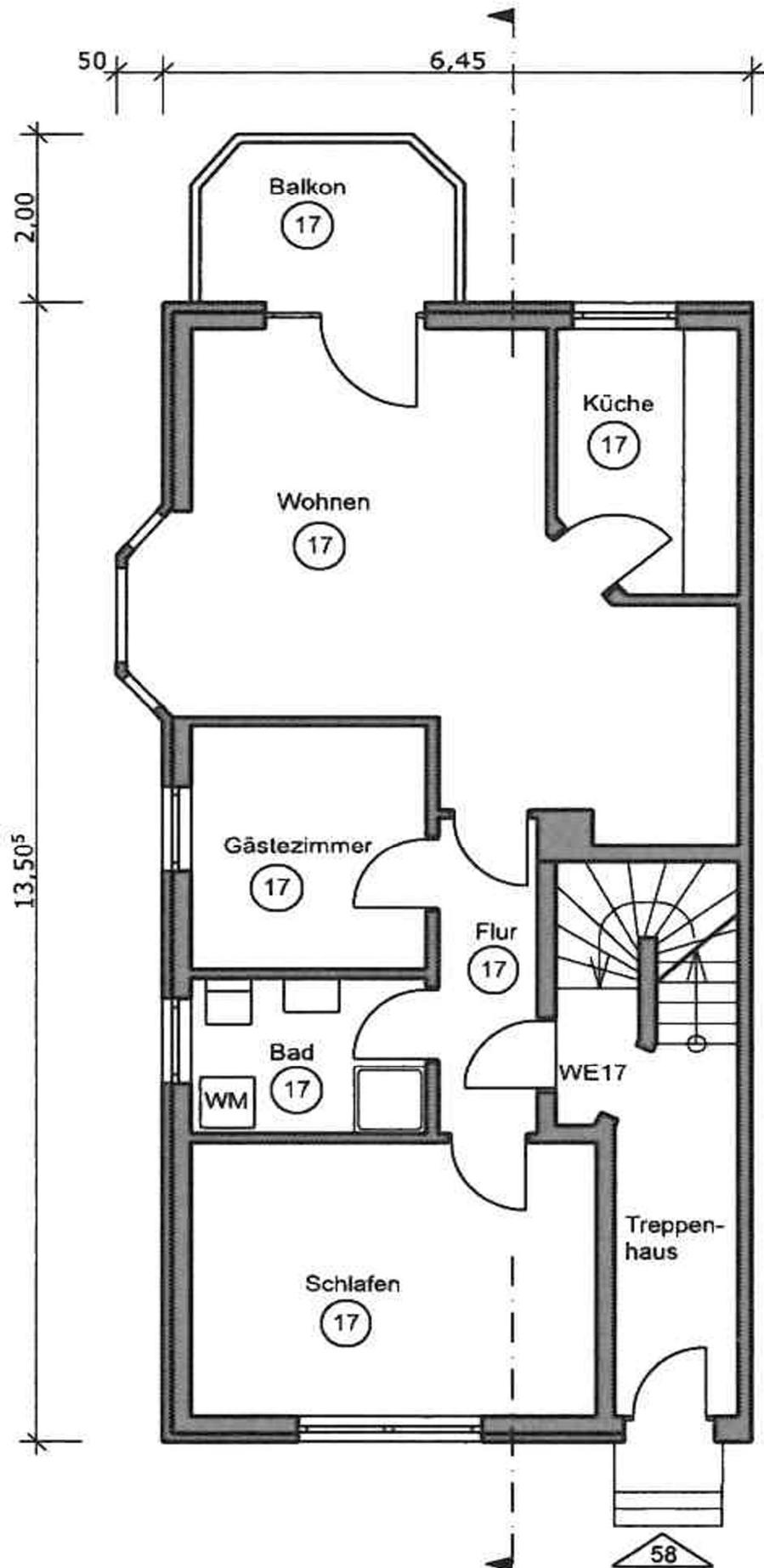
Kellerraum



Kellerraum

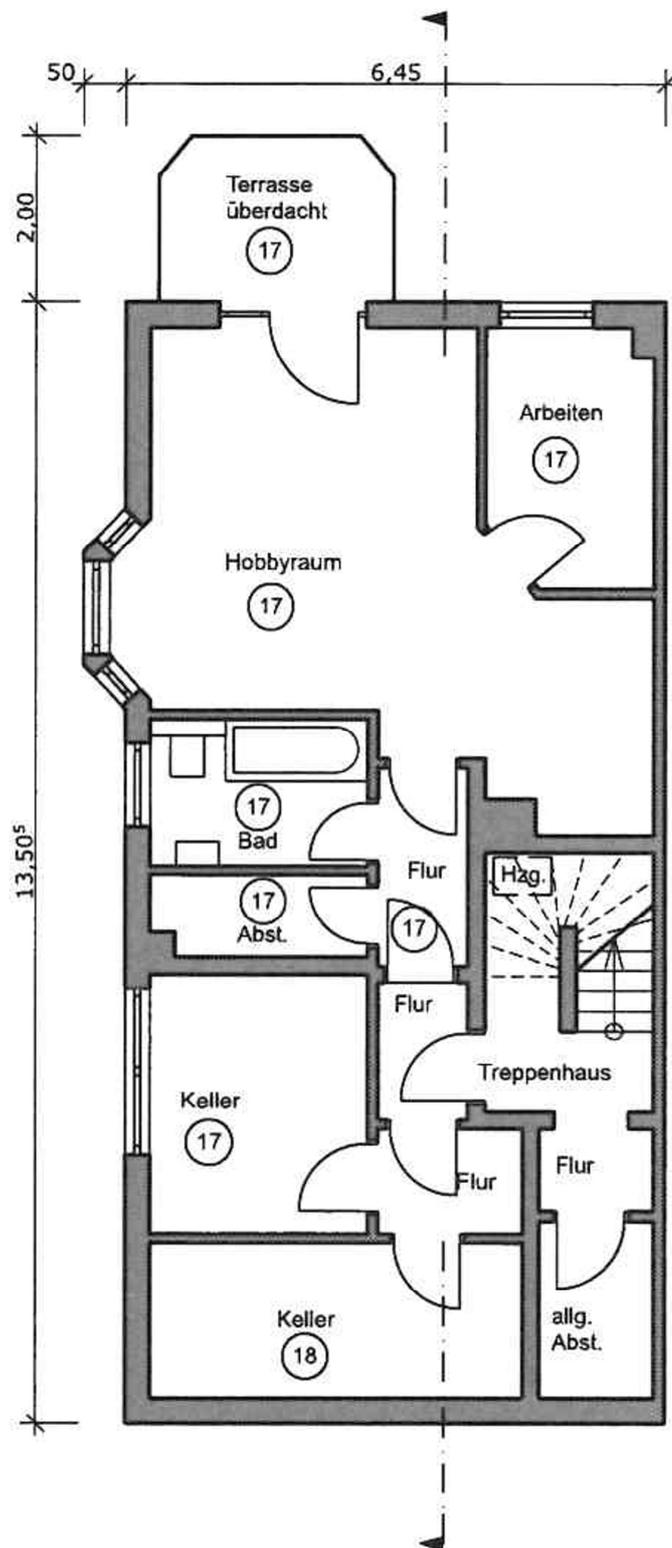


Carportanlage



## Erdgeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss



## Kellergeschoss-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