



Verkaufsexposé über eine Eigentumswohnung



**Bahnhofstr. 72 b
21629 Neu Wulmstorf**

Objekt:	3-Zimmer-TERRASSEN-Eigentumswohnung mit Garten
Wohnfläche:	Ca. 86 m ²
Nutzfläche:	Ca. 6 m ² - Kellerraum
Baujahr:	1999
Lage:	Zentrumslage in Neu Wulmstorf.
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 2 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 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
Wohngeld:	Ca. EUR 298,00/mtl. laut Wirtschaftsplan 2023 (davon sind ca. € 227,00/mtl. umlagefähig auf einen möglichen Mieter)
Instandhaltungsrücklage:	Ca. EUR 149.000,00 per 31.12.2022
Kaufpreis:	EUR 326.000,00
TG-Stellplatz:	EUR 10.000,00 (möglich)
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, 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 Wohnungsflur mit Garderobenplatz
- ein gefliester Abstellraum in der Wohnung
- Küche mit kleinem Essbereich, gepflegter Einbauküche (Ceranfeld, Geschirrspüler, Backofen in Stehhöhe etc.) in L-Form und elektrischem Außenrollladen
- Wohn-/Esszimmer mit Terrassenausgang, Parkettfußboden, elektrischen Außenrollläden sowie TV- und Telefon-Anschluss
- große, teilweise überdachte Süd-Terrasse mit zwei Markisen und Sichtschutz
- kleiner Garten mit Rasenfläche und Gartengerätehaus
- Schlafzimmer mit Teppichfußboden, elektrischem Außenrollladen und TV-Anschluss
- modern/hell gefliestes Badezimmer mit Badewanne, Dusche inkl. Duschkabine, Fenster und Waschmaschinen-Anschluss
- Kinder-/Arbeitszimmer mit Teppichfußboden, elektrischem Außenrollladen und TV-Anschluss
- Kunststofffenster
- weiße Innentüren
- ein eigener Kellerraum
- Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
- Tiefgaragenstellplatz (nicht im Wohnungskaufpreis enthalten)
- Kabelfernsehen

**Gemeinschafts-
räume:**

- Trockenkeller
- Fahrradkeller

Anmerkungen:

- die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand
- komplett Außenrollläden vorhanden (außer Badezimmer)
- Hausmeisterservice für Treppenhausreinigung und Winterdienst und die allgemeine Gartenpflege
- Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 93 kWh/(m² a), Gas, Gebäudebaujahr 1999, Energieeffizienzklasse C



Wohnungsflur



Wohnungsflur



Küche



Küche



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Terrasse/Garten



Terrasse/Garten



Terrasse/Garten



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



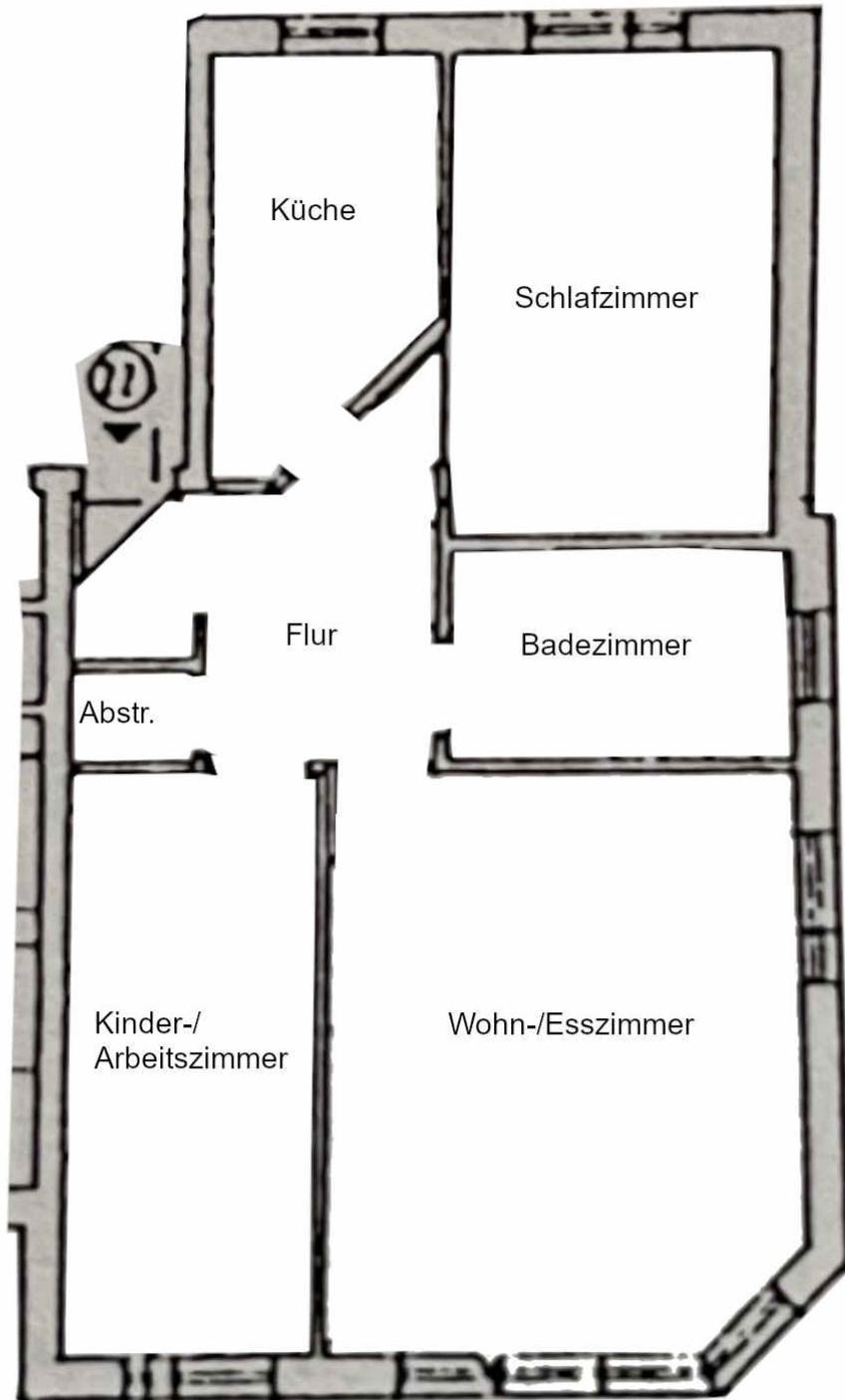
Badezimmer



Kinder-/Arbeitszimmer



Kinder-/Arbeitszimmer



Wohnungs-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.