

Gepflegte Doppelhaushälfte mit traumhaftem Garten

21629 Neu Wulmstorf, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: SF-163



Wohnfläche ca.: **94,08 m²** - Zimmer: **4**



Gepflegte Doppelhaushälfte mit traumhaftem Garten

| | |
|----------------------------|---|
| Objekt ID | SF-163 |
| Objekttyp | Haus |
| Adresse | 21629 Neu Wulmstorf |
| Wohnfläche ca. | 94,08 m ² |
| Grundstück ca. | 326,50 m ² |
| Nutzfläche ca. | 35 m ² |
| Zimmer | 4 |
| Badezimmer | 1 |
| Separate WC | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Baujahr | 1995 |
| Zustand | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Stellplätze gesamt | 2 |
| Ausstattung / Merkmale | Badewanne, Dusche, Einbauküche, Gartennutzung, Gäste-WC, Kamin, Keller, Massivbauweise, Offene Küche, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse |
| Provisionspflichtig | Ja |
| Käuferprovision | 6,25 % inkl. MwSt. |



Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde 1995 in massiver Bauweise auf einem ca. 326 m² Grundstück errichtet.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Erbbaugrundstück: das bedeutet, dass das Grundstück nicht käuflich erworben, sondern nur verpachtet wird. Der Erbbauzins beträgt derzeit 92,10 € pro Quartal.

Das Erbbaurecht - die Nutzung des Grundstückes über einen festgeschriebenen Zeitraum - gilt für die Dauer von 99 Jahren; gerechnet von Juli 1993. Demnach läuft dieses noch bis zum Jahr 2092.

Das Doppelhaus wurde nach WEG geteilt; eine Teilungserklärung gibt Auskunft über weitere Details.

Herzstück des Hauses ist der großzügige und helle Wohn- und Essbereich, der direkt in die Küche übergeht und eine Gesamtgröße von etwa 38 m² aufweist.

Ausstattung

Folgende wesentliche Ausstattungsmerkmale finden Sie vor:

Erdgeschoss:

- Wohn- und Essbereich mit voll ausgestatteter Küche
- Kaminofen, der angenehme Wärme spendet
- Zugang zur Terrasse und dem schönen, pflegeleichten Garten
- Gäste WC

Dachgeschoss:

- drei weitere Zimmer mit jeweils einer Größe von ca. 11 m²
- Bad im rot-weißen Design mit Dusche und Badewanne

Kellergeschoss: Nutzfläche ca. 35 m²

- zwei Kellerräume
- Heizungsraum

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen durch eine Gaszentralheizung, die aus dem Baujahr von 1995 stammt.

Im gesamten Haus befinden sich Außenrolläden. Abgerundet wird das Angebot durch die Nutzung zweier Außenstellplätze.

Die Ausstattung entspricht weitestgehend dem Baujahr. Erwähnenswerte Modernisierungen sind die Erneuerung des Fußbodens (Laminat/Kork) im Erdgeschoss und der Einbau einer teilweise neuen Küche im Jahr 2018 sowie der Einbau einer neuen Dusche im Jahr 2016.

WICHTIGER FINANZIERUNGSHINWEIS:

Bitte beachten Sie, dass nur wenige Banken eine Immobilie auf einem Erbbaugrundstück finanzieren.



Desweiteren weisen wir daraufhin, dass das Erbbaurecht auch Auswirkungen auf den Beleihungswert hat.

Wir empfehlen, dies bereits vor einer Besichtigung bei Ihrem favorisierten Kreditinstitut zu erfragen. Gern unterstützen wir Sie dabei.

Sonstiges

Das Exposé dient Ihrer Erstinformation. Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie für einen gemeinsamen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Courtage in Höhe von 6,25 % des vereinbarten Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (z.Zt. 19 %), ist mit Abschluss des Kaufvertrags verdient und fällig sowie vom Käufer zahlbar.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Bei aller Sorgfalt übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

** Sie spielen ebenfalls mit dem Gedanken, Ihre Wohnung oder Ihr Haus zu verkaufen? Wir stehen Ihnen gern für ein persönliches Kennenlerngespräch und für eine Wertermittlung zur Verfügung - sprechen Sie uns hierzu an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 040 - 414 313 755 **

Energieausweis

| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
|----------------------------|--------------------------------|
| Gültig bis | 19.04.2030 |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1995 |
| Primärenergieträger | Gas |
| Endenergiebedarf | 188,90 kWh/(m ² ·a) |
| Warmwasser enthalten | ja |
| Energieeffizienzklasse | F |



Lage

- Neu Wulmstorf zählt zum südlichen Einzugsbereich Hamburgs
hübsches und gepflegtes Ortsbild
- intakte Infrastruktur zur Erledigung der Dinge des täglichen Bedarfs, Ärzte, Supermärkte, öffentlicher Nahverkehr sowie Kindergärten sowie alle weiterführenden Schulen sind vorhanden
- Hamburger Innenstadt erreicht man in ca. 35 Minuten





Schulze & Filges
IMMOBILIEN



Außenansicht

**SCHON
GEHÖRT?**

Wir bieten Ihnen eine kostenlose
Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Rufen Sie uns gern an:
040 - 414 313 755

Wir sind Montag bis Sonntag von 08.00 bis 20.00 für Sie da

Kostenlose-Wertermittlung

