

# Einfamilienhaus in ruhiger und naturnaher Wohnlage

21629 Neu Wulmstorf, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: SF-184



Wohnfläche ca.: **95 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4**



## Einfamilienhaus in ruhiger und naturnaher Wohnlage

Objekt ID	SF-184
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	21629 Neu Wulmstorf
Wohnfläche ca.	95 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	691 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	50 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1957
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Dusche, Einbauküche, Garage, Gartennutzung, Kamin, Keller, Massivbauweise
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	6,09 % inkl. MwSt.



## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde ca. 1957 auf einem ca. 691 m<sup>2</sup> großen Grundstück in massiver Bauweise errichtet.

Im Laufe der letzten Jahrzehnte wurde das Haus laufend modernisiert und instandgehalten. Besonders erwähnenswert ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der zuletzt ca. 2015 komplett modernisiert wurde (Wände und Fußböden).

Auf dem Grundstück befindet sich ein weiteres kleines Häuschen ausgestattet mit einem Zimmer, Duschbad und Küche, das umfangreich modernisierungsbedürftig ist. Diese zusätzliche Fläche wurde bei der Wohnflächenangabe nicht mit berücksichtigt.

Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und kann kurzfristig bezogen werden.

## Ausstattung

Wesentliche Ausstattungsmerkmale sind:

### Erdgeschoss

- Wohn- und Esszimmer (ca. 40 m<sup>2</sup>) mit einem Kaminofen, der wohlige Wärme spendet
- Einbauküche (aus ca. 2000) mit Ober- und Unterschränken in Holzoptik sowie Zugang nach draußen
- Bad mit Badewanne und Fenster
- Holzfenster (2-fach verglast)

### Obergeschoss

- ein separates Zimmer
- zwei weitere Zimmer, wovon ein Zimmer ein Durchgangszimmer ist
- helles Duschbad

Das Haus ist voll unterkellert und bietet Ihnen viel Platz als Abstellfläche. Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine Ölzentralheizung.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage und weitere Stellplätze.

## 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 6,09 % des vereinbarten Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (z.Zt. 16 %), 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	16.11.2030
Baujahr lt. Energieausweis	1957
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	315,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	H



## Lage

- Neu Wulmstorf zählt zum südlichen Einzugsbereich Hamburgs und liegt nahe dem Alten Land, der Lüneburger Heide und der Harburger Berge und ist damit idealer Ausgangspunkt für Ausflüge in die unmittelbare Umgebung
- hübsches und gepflegtes Ortsbild
- intakte Infrastruktur: Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte, Supermärkte und Kindergärten sowie alle weiterführenden Schulen sind vorhanden
- Gute Verkehrsanbindung: mit der S-Bahn S3 ist man in einer halben Stunde in der Innenstadt Hamburgs. Mit dem Auto ist die Hauptverbindung die B 73. Durch den Ausbau der A26 und Fertigstellung der B3n wird sich die Verkehrsanbindung in den nächsten Jahren nochmals verbessern.
- Hamburger Innenstadt erreicht man in ca. 35 Minuten





Außenansicht



Kostenlose-Wertermittlung



Schulze-Filges-Immobilien

