

# Exposé

## Einfamilienhaus in Neu Wulmstorf

### freistehendes Einfamilienhaus mit schönem Garten



Objekt-Nr. OM-400456

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **525.000 €**

Ansprechpartner:  
Heike Bruns

21629 Neu Wulmstorf  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	652,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Carports	1
Wohnfläche	120,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dem Haus handelt es sich um ein Fertighaus der Marke Danhaus. Es liegt inmitten eines großen, mit verschiedenen Bäumen, Büschen, Blumen und Rasen bewachsenen Gartens.

Im Erdgeschoß des Hauses befindet sich der große Ess- und Wohnbereich mit offener Einbauküche. Daneben ein Hauswirtschaftsraum mit Eisschrank, Waschmaschine und sämtlichen Hausanschlüssen (Gas, Wasser, Strom und Glasfaseranschluss). Im großzügigen Eingangsbereich bietet eine Garderobe Platz für Mäntel, Jacken u.s.w., außerdem erreicht man von hier aus die Gästetoilette und den Treppenaufgang zum ersten Obergeschoss.

Im 1. OG befinden sich drei Zimmer, die neben dem Schlafzimmer z.B. als Kinderzimmer oder auch als Arbeits- und Gästezimmer genutzt werden können. Außerdem ist hier das große Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Ferner ist der Brenner und Kessel der Gasheizung in einem Heizungsraum untergebracht.

Vom Flur im 1. Obergeschoss erreicht man über eine ausklappbare Leiter den Spitzboden als Abstellraum.

Ein Carport bietet Unterstellmöglichkeiten für einen PKW, Fahrräder und Gartenmöbel. An das Carport schließt sich eine geschlossene Werkstatt mit Stromanschluss an. Von Hauswirtschaftsraum und Küche über Türen direkt zugänglich befindet sich neben der Werkstatt und hinter dem Haus der Kräutergarten, ein Gartenhaus mit Gartengerätschaften und auf der Ostseite des Hauses die Frühstücksterrasse. Vom Wohnbereich hat man durch eine große gläserne Schiebetür Zugang zu der nach Süden ausgerichteten Terrasse, die von einer bewachsenen Pergola teilweise beschattet wird.

Insgesamt eine Immobilie, in der man sich wegen ihres natürlichen, gemütlichen Charmes wirklich sehr wohl fühlt. Die Terrassentüren und die teils bodentiefen Fenster verbinden drinnen und draußen zu einer Einheit.

## Ausstattung

Das Haus ist im dänischen Stil mit Holzdecken, Holztüren und einer Holztreppe ausgestattet.

Es verfügt nicht über einen Keller.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Haus befindet sich in Neu Wulmstorf in absolut ruhiger Lage am Ende einer Sackgasse. Es liegt günstig zum Bahnhof (S-Bahnanschluss nach Hamburg-Hauptbahnhof in 30 Minuten) und zu Schulen, Schwimmbad, zum Einkaufen, zur Gemeindeverwaltung und Ärzten.

Der Weg in die Heide, die sich von hier über weiteste Strecken (Heidschnuckenweg) zu Fuß oder mit dem Fahrrad erkunden lässt, ist nah.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Südostecke



# Exposé - Galerie



große Terrasse mit Pergola



Frühstücksterrasse



# Exposé - Galerie



Ausgang zum Kräutergarten



Eingang mit Auffahrt



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Garderobe



# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Gästetoilette



# Exposé - Galerie



Essplatz, Wohnbereich



Blick auf Terrasse



# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich



# Exposé - Galerie



Küche mit Tresen



Einbauküche



# Exposé - Galerie



Tür zur Frühstücksterrasse



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



1. OG Tür zum Bad



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badewanne und Dusche

# Exposé - Galerie



Waschtisch



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

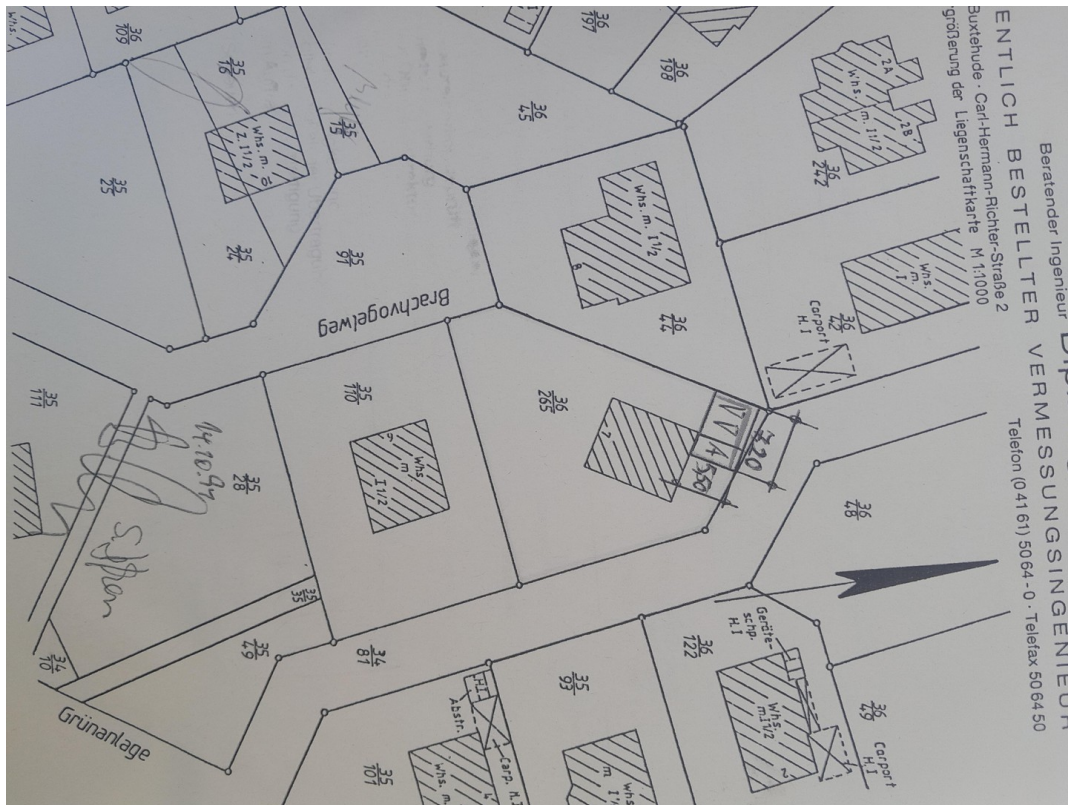


# Exposé - Galerie

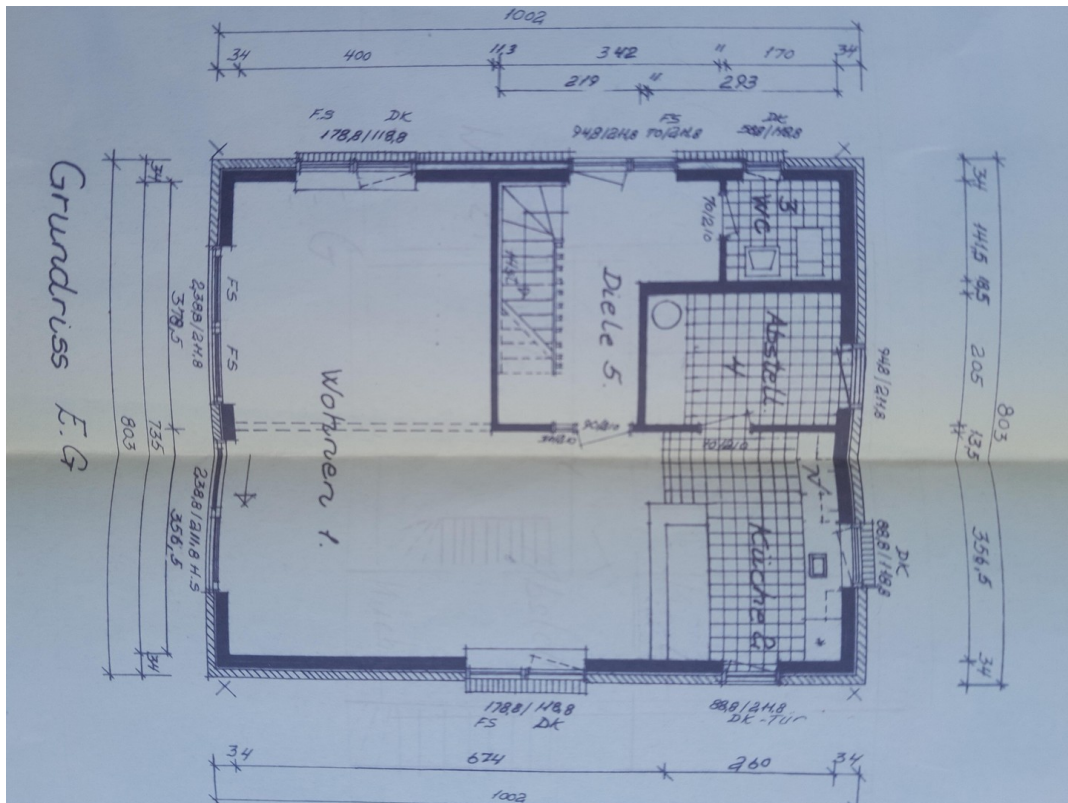


Kinderzimmer 2

# Exposé - Grundrisse



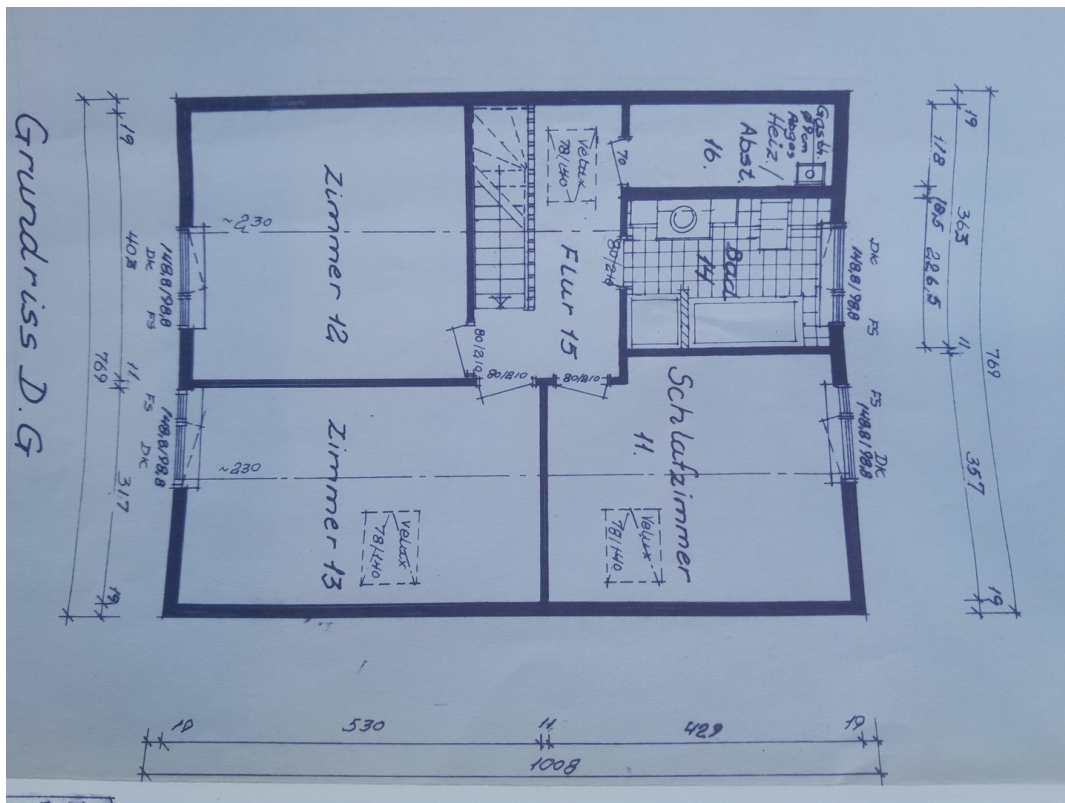
Lageplan



Grundriss EG



# Exposé - Grundrisse



## Grundriss 1. OG