

# Exposé

## Reihenhaus in Neu Wulmstorf

### "Reserviert "4 Zimmer Reihenmittelhaus



Objekt-Nr. OM-435275

**Reihenhaus**

Verkauf: **279.000 €**

21629 Neu Wulmstorf  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1970	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	113,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	134,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

„Ich bitte um Verständnis, dass ich Besichtigungen nur mit Interessenten vereinbare, deren Finanzierung bereits im Vorfeld geprüft wurde, (also schon eine Finanzierungszusage haben), oder über entsprechendes Eigenkapital verfügen.....“

-----  
Kein Erbpachtgrundstück!!!!!!!!!!!!!!  
-----

„Platz für die Familie in Neu Wulmstorf: Gepflegtes Reihenhaus mit Garten & idealer S-Bahn-Anbindung“

Objektbeschreibung:

Suchen Sie ein Zuhause, in dem Ihre Kinder sicher spielen können und Sie dennoch in weniger als 30 Minuten am Hamburger Hauptbahnhof sind? Dieses gepflegte Reihenhaus in Neu Wulmstorf bietet die perfekte Balance zwischen urbaner Anbindung und naturnahem Wohnen.

Auf insgesamt 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4 Zimmern findet hier jedes Familienmitglied seinen Rückzugsort. Das Herzstück des Hauses ist das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem pflegeleichten Garten – ideal für Grillabende oder entspannte Nachmittage im Grünen.

Ausstattung & Highlights:

Lage: Ruhige, familienfreundliche Nachbarschaft. Schulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Warum Neu Wulmstorf?

Die Gemeinde bietet eine hervorragende Infrastruktur. Mit der S3/S5 sind Sie perfekt an Hamburg angebunden, und die Nähe zu den Harburger Bergen sowie dem Alten Land bietet einen hohen Freizeitwert. Durch die neue A26 gewinnt die Lage zudem stetig an Attraktivität für Pendler.

Auch eine Bushaltestelle der Ringlinie Neu Wulmstorf zum S-Bahnhof ist schnell zu Fuß zu erreichen.....

Interessiert?

Machen Sie sich selbst ein Bild! Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein.....

Eckdaten:

Wohnfläche 90 m<sup>2</sup>

Gebäudenutzfläche: 134m<sup>2</sup>

Wesentliche Energieträger: Öl (Neuer Brenner 2020)

Wesentliche Energieträger für Warmwasser: Strom

Energieeffizienzklasse: F

Endenergiebedarf: 188,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf: 217,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Treibhausgasemissionen: 62,0 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

-----  
Voll unterkellert mit Ausgang zum Garten

Rollläden im Wohnzimmer und Schlafzimmer

Markise

Neue Dachrinne vorne und hinten

Neuer Treppenaufgang aus Granit im Eingangsbereich

Neue Sichtschutzwand auf der Terrasse

Fenster aus hochwertigen Teakholz

Bitte keine Makler-Anfragen!

Der Verkauf erfolgt von Privat, es fällt somit keine Makler-Courtage an!

Die Immobilie ist sofort verfügbar.....

Ohne Aufpreis mit im Paket:

-----  
Im Öltank sind noch ca.1000 Liter Öl

Die Gebäudeversicherung ist noch bis November bezahlt.....

Schornsteinfeger war gerade da(alles bestens)

Alle Teppiche werden noch entfernt und die Fußböden abgeschliffen.....

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Lage**

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	188,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



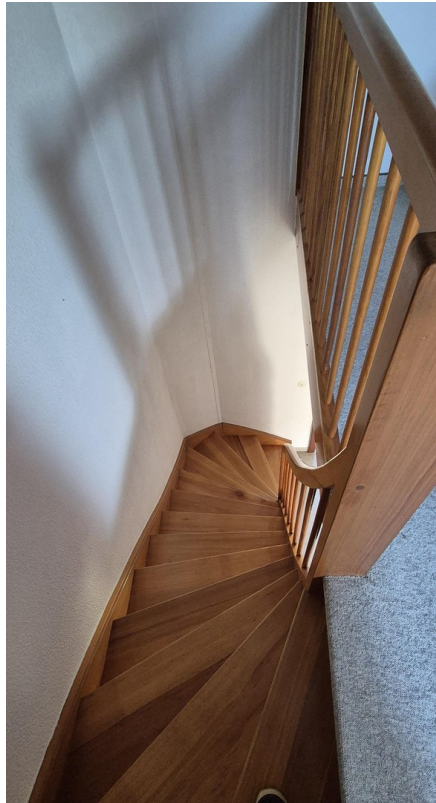
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

