

Exposé

Doppelhaushälfte in Neu Wulmstorf

Doppelhaushälfte in Neu Wulmstorf bei Hamburg



Objekt-Nr. OM-451026

Doppelhaushälfte

Verkauf: **345.000 €**

Ansprechpartner:
Patrick Erdmann

21629 Neu Wulmstorf
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1952	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	351,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	109,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine Doppelhaushälfte in Neu Wulmstorf. Das Haus wurde im Jahr 1952 errichtet und im Jahr 1961 durch einen Anbau erweitert. Auf 109 m² Wohnfläche verteilen sich 5 größere Zimmer. Dazu gibt es 2 Vollbäder und ein Gästebad und zwei ausgestattete Küchen. Ein Vollkeller rundet das großzügige Platzangebot ab. Ein Highlight ist der große Balkon auf dem Anbau im Süden, auf dem es durchgängig sonnig ist. Das 351 m³ große Grundstück ist real geteilt und bietet Platz für mehrere Stellplätze. Keine Erbpacht.

Ausstattung

Über die Jahre erfolgte durch die langjährigen Besitzer eine behutsame Modernisierung, welche jedoch nicht in allen Teilen modernen Standards entspricht. Bei Bedarf könnte jedoch sofort eingezogen werden. Geheizt wird mit einer Gasheizung aus dem Jahr 1991, welche über die gesamte Betriebszeit durch eine Fachfirma gewartet wurde. Ein Energieausweis der Klasse H liegt vor.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Eine Besichtigung ist nach Absprache möglich. Hierfür erbitten wir vorab ein Foto der Finanzierungsbestätigung eines Kreditgebers. Bitte schicken Sie bei größeren Fragen Ihre Telefonnummer mit, wir rufen zurück. Es handelt sich um einen privaten Verkauf, daher fallen für den Käufer keine Maklergebühren an. Makleranfragen werden nicht beantwortet.

Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen 30er Zone im südlichen Teil des Kernortes von Neu Wulmstorf. Die Umgebung ist von Doppelhäusern gleicher Art geprägt. Die Entfernung zur B73 beträgt lediglich 800 m, somit ist das Haus verkehrstechnisch bestens auch an Hamburg, die A7 und die A1 angebunden. Ein S-Bahn Anschluss im Ort besteht ebenfalls. Alle Schulformen sind direkt im Ort vorhanden. Eine neu gebaute Grundschule und ein Kindergarten liegen 300 m entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	342,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



EG Zimmer Ost



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



EG Duschbad klein



EG Duschbad groß Anbau



EG Eingang Anbau

Exposé - Galerie



OG Balkon Süd



OG Blick vom Balkon nach Innen



OG Küche

Exposé - Galerie



OG Küche 2



OG Küche 3

Exposé - Galerie



OG Zimmer 1



OG Zimmer 2 Durchgang

Exposé - Galerie



OG Zimmer 3



OG WC

Exposé - Galerie



Keller Raum 1



Flur Keller



Flur Keller 2

Exposé - Galerie



WC Keller



Heizungskeller

Exposé - Galerie



Heizung



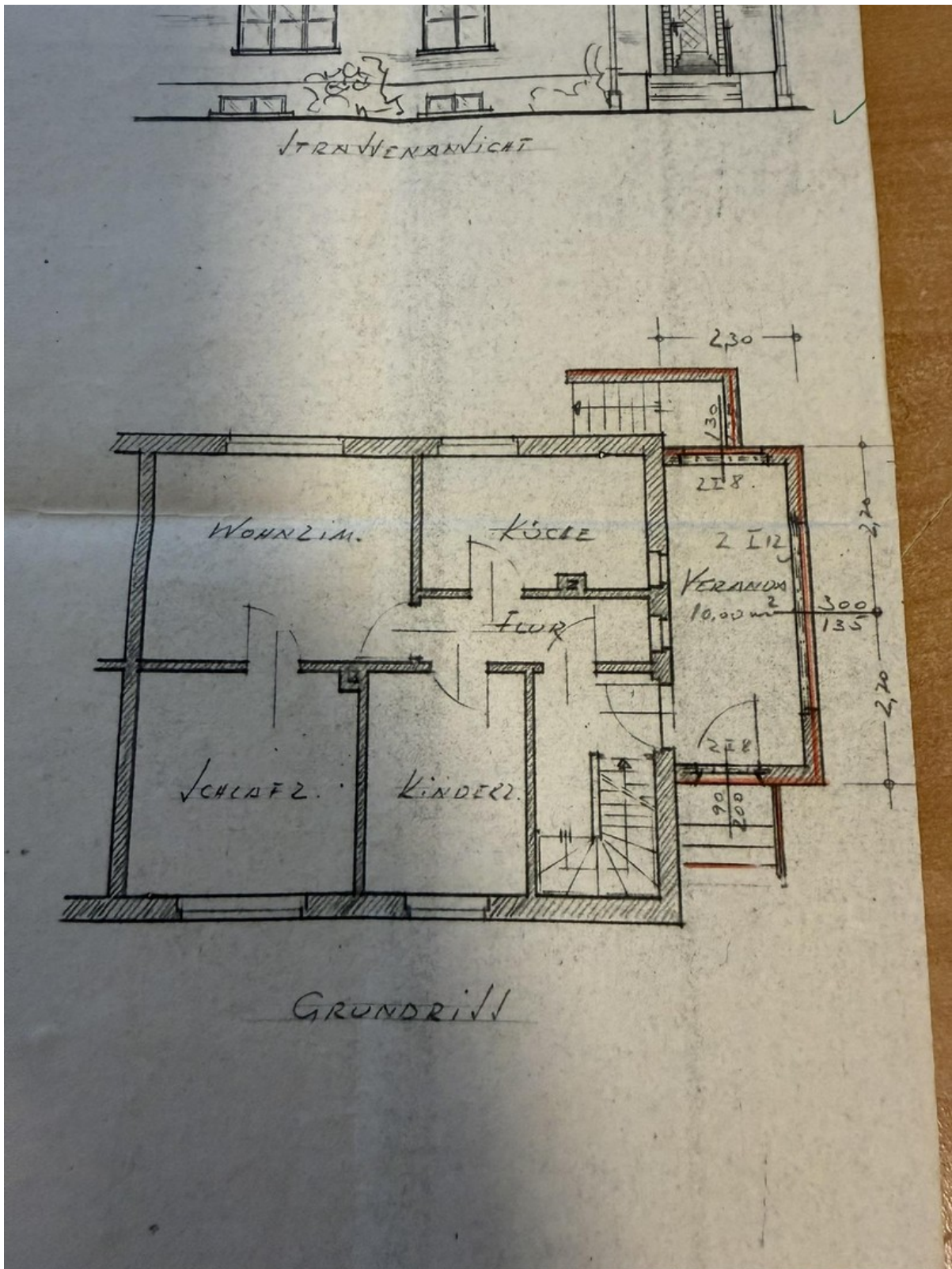
Waschkeller

Exposé - Galerie

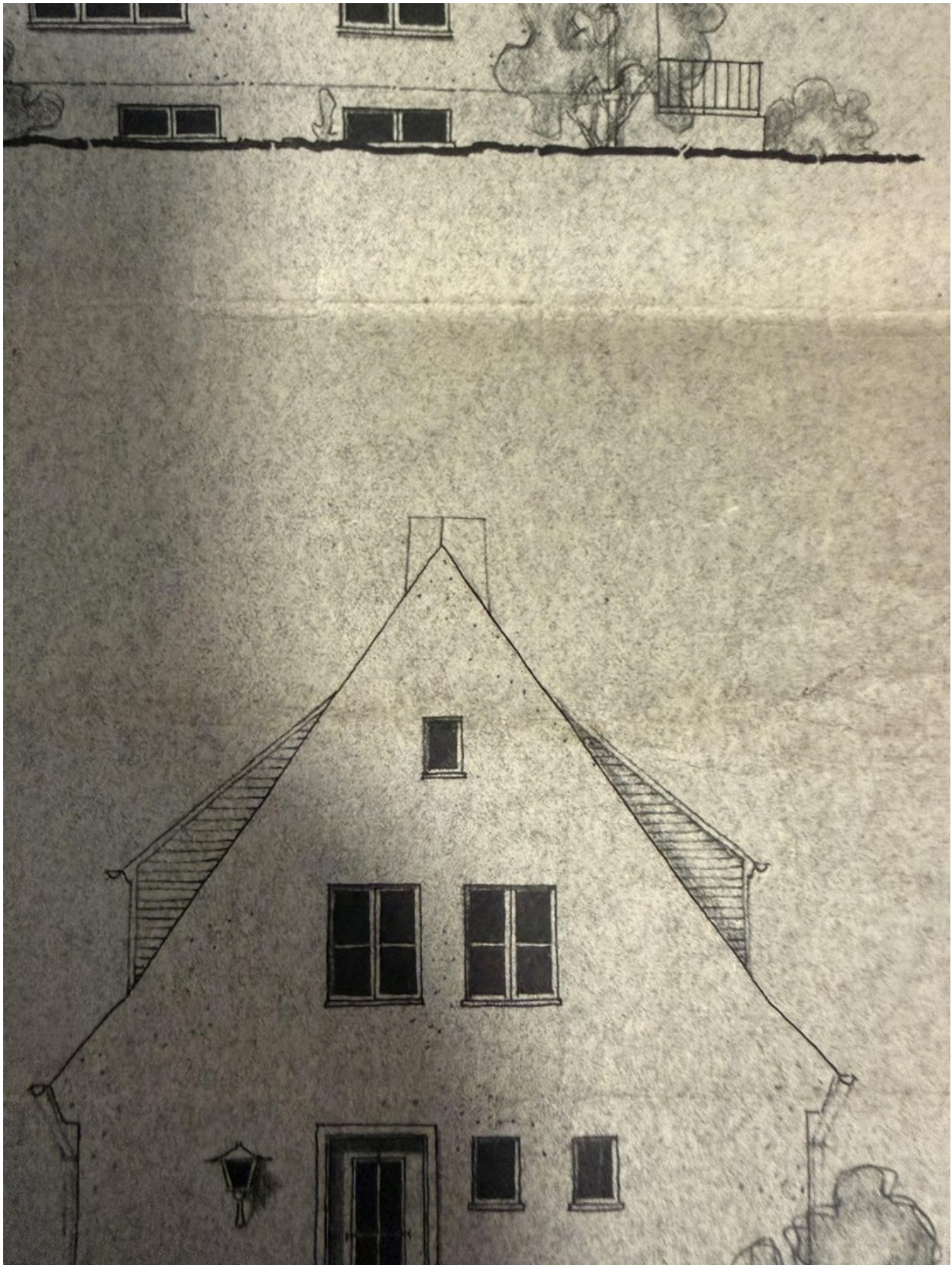


Keller Anbau

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

