

Exposé

Doppelhaushälfte in Neu Wulmstorf

**Modernes Raumwunder in Neu Wulmstorf: Einziehen,
Wohlfühlen, Sonne genießen – Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-454203

Doppelhaushälfte

Verkauf: **327.000 €**

Vierkatzen
21629 Neu Wulmstorf
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	188,00 m ²	Übernahmedatum	01.07.2026
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,14 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	33,69 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hervorragender Erhaltungszustand & bezugsfertig & mietfreie Übergabe ab 01.07.2026

- Objekttyp: Doppelhaushälfte (mit 2 WE)
- Wohnfläche DIN: ca. 70,14 m² (zzgl. hochwertiger Nutzfläche im UG (ca.24 m²)
- Baujahr: 1994 (solide Massivbauweise)
- Zustand: sehr gepflegt – Einziehen und Wohnen!
- Außenbereich: Große Südwest-Terrasse & PKW-Stellplatz direkt vor der Tür

Zum Verkauf steht eine 1994 massiv errichtete Doppelhaushälfte (2WE), die sich in einem hervorragenden Erhaltungszustand befindet. Die Immobilie wurde von den langjährigen Mietern über die gesamte Zeit hinweg sehr pfleglich behandelt.

Das Ergebnis: Es besteht absolut kein Renovierungsbedarf. Sie können hier ohne handwerkliche Vorarbeiten direkt einziehen und Ihr neues Zuhause genießen. Die ebenfalls sehr gepflegte Einbauküche mit Herd und Geschirrspüler und die durchdachte Aufteilung garantieren von Beginn an die Verwirklichung Ihrer kulinarischen Wünsche.

RAUMKONZEPT AUF 4 EBENEN (Platzwunder)

Dieses Haus bietet durch seine kluge Aufteilung deutlich mehr Raum, als die offizielle Wohnflächenangabe vermuten lässt:

1. Das Untergeschoss: Qualität, die man spürt

Die Kellerwände bestehen aus wasserdichtem Beton. Diese hochwertige Bauweise garantiert ein trockenes Untergeschoss mit hoher Aufenthaltsqualität. Dank der hellen Gestaltung bietet diese Ebene vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – in der Nachbarschaft werden diese Flächen (ca. 24 m²) bereits erfolgreich als Hobbyraum oder Gäste-Bereich genutzt.

2. Erdgeschoss: Offenheit und Licht

Hell und lichtdurchflutet präsentiert sich das Erdgeschoss mit einem einladenden Eingangsbereich, dem großzügigen Wohnzimmer sowie der Küche mit angrenzendem Essbereich. Der durchdachte Grundriss schafft eine warme Atmosphäre, die sich ideal für Singles, Paare und Familien eignet.

3. Obergeschoss: Ihr privater Rückzugsort

Hier befinden sich zwei gemütliche Schlafzimmer und das zentrale Badezimmer. Alle Räume sind freundlich gestaltet und profitieren von einer optimalen Belichtung, was für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

4. Spitzboden: Weitblick unter dem Dach

Durch das großzügige Dachfenster wird dieser Bereich mit natürlichem Licht durchflutet.

Hier befindet sich auch die gepflegte Gas-Zentraltherme von 1994 (letzte Wartung 2024, erneute Wartung in 2026 bereits eingeplant) Der Spitzboden bietet zusätzliches Potenzial als ruhiges Office, Hobbyraum oder gemütliches Studio mit besonderem Charme.

SONNENGARANTIE & AUSSENANLAGE

Ein echtes Highlight ist die große Terrasse in optimaler Südwest-Ausrichtung. Hier genießen Sie die Sonne vom Mittag bis in die späten Abendstunden – perfekt für ausgiebige Sonnenbäder, entspannte Feierabende oder gesellige Grillabende mit Freunden.

- Grundstück: Das ca. 188 m² große Areal ist pflegeleicht angelegt, damit Ihre Freizeit ganz der Erholung gehört.

- Wohnkomfort: Durch die große Flügeltür im Wohnzimmer gelangen Sie schwellenarm direkt auf die Terrasse, was den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert.
- Parken: Ihr privater PKW-Stellplatz befindet sich bequem und praktisch direkt vor der Haustür.

FAZIT: Eine seltene Gelegenheit

Flächenaufstellung:

Erdgeschoss: 46,42 m²

Obergeschoss: 23,72 m²

Wohnfläche Gesamt: 70,14 m²

UG (Nutzfläche): 33,69 m²

Gesamtfläche: 103,83 m²

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Da es sich um einen Privatverkauf handelt, ist mir ein strukturierter Ablauf – auch im Interesse und zum Schutz der Privatsphäre der derzeitigen Mieter – sehr wichtig. Um Ihre Anfrage zeitnah bearbeiten zu können, bitte ich Sie um eine Nachricht mit folgenden Angaben:

Vollständiger Name sowie Ihre aktuelle Anschrift.

Eine Telefonnummer, unter der ich Sie für ein kurzes Erstgespräch erreichen kann.

Eine kurze Bestätigung, ob Ihnen die Lage des Objekts bereits bekannt ist.

Bezüglich Besichtigungsterminen:

Um die Beeinträchtigung für die derzeitigen Mieter so gering wie möglich zu halten, vereinbaren wir Termine bevorzugt mit Interessenten, die bereits ein Vorgespräch mit ihrer Bank geführt haben oder eine Finanzierungsbestätigung vorlegen können.

Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Rechtlicher Hinweis:

Dieses Exposé dient der Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Da es sich um einen Privatverkauf handelt, erfolgt der Verkauf unter Ausschluss jeglicher Sachmängelhaftung, sofern nicht vorsätzlich Fehler verschwiegen wurden. Maßgeblich sind ausschließlich die im späteren Notarvertrag getroffenen Vereinbarungen. Eine Besichtigung des Objekts wird ausdrücklich empfohlen, um sich vom aktuellen Zustand zu überzeugen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Lage

Naturnah wohnen mit perfekter urbaner Anbindung

Die Immobilie befindet sich in einer bevorzugten und ruhigen Wohnlage (Spielstrasse) von Neu Wulmstorf. Die Lage zeichnet sich durch eine perfekte Kombination aus hohem Freizeitwert und hervorragender Infrastruktur aus.

Natur und Freizeit:

In unmittelbarer Nähe laden ein See und ein weitläufiges Naturschutzgebiet zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Grünen ein – ideal für Naturliebhaber und Familien.

Verkehrsanbindung:

ÖPNV: Die Bus und S-Bahn-Station (HVV-Anschluss) ist fußläufig erreichbar und bietet eine bequeme Verbindung in die Hamburger Innenstadt.

PKW/Autobahn: Ein entscheidender Vorteil für die Zukunft ist der anstehende Anschluss der A26 an Neu Wulmstorf. Dies ermöglicht eine schnelle und direkte Verbindung nach Stade, Harburg sowie ins Hamburger Stadtgebiet, was die Lage für Pendler zusätzlich aufwertet.

Infrastruktur:

Neu Wulmstorf bietet sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen und Kindergärten sowie ein breites Freizeitangebot (TVV Turnverein, Gyms, Hallenbad und eine erstklassige Musikschule), die alle fußläufig zu erreichen sind. Hier genießen Sie die Ruhe einer gewachsenen Umgebung, ohne auf die Vorzüge der Metropolregion Hamburg verzichten zu müssen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Hauseingang



Hauseingang zum Garten

Exposé - Galerie



Eingang



Treppe OG



Flur OG

Exposé - Galerie



1. Zimmer OG

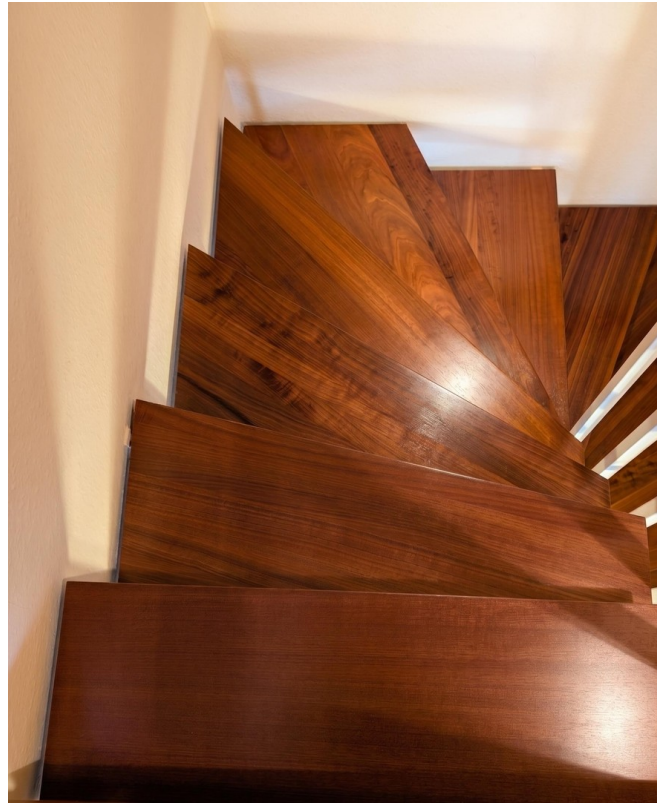


2. Zimmer OG

Exposé - Galerie



2.Zimmer OG



Treppe DG



Spitzboden

Exposé - Galerie



Treppe UG



Untergeschoss

Exposé - Galerie



Untergeschoss



Wirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Terrasse



Strassenansicht

Exposé - Galerie



Parkplatz



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

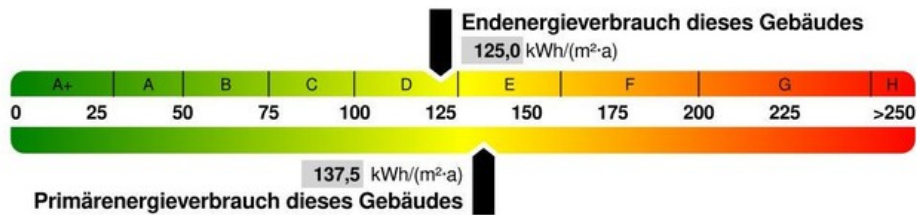
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NI-2026-006331555

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 30,0 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



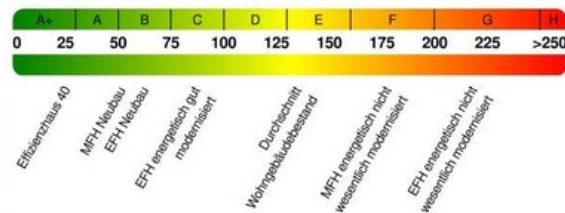
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

125,0 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.06.2022	31.05.2023	Erdgas	1,100	7.788	0	7.788	1,14
01.06.2023	31.05.2024	Erdgas	1,100	8.069	0	8.069	1,28
01.06.2024	31.05.2025	Erdgas	1,100	10.025	0	10.025	1,14
01.06.2022	31.05.2025	Zuschlag Warmwasser-Bereitung	1,100	5.837	5.837	0	0,00

Vergleichswerte Endenergie²



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



EINGANGSANSICHT

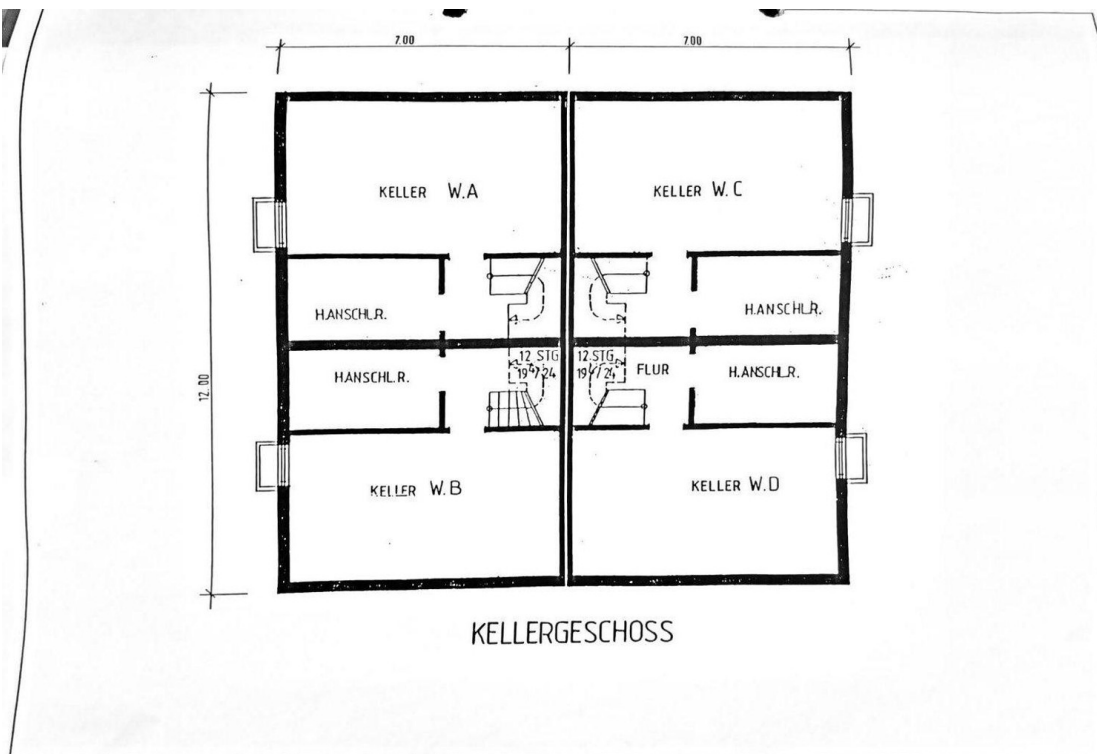
Eingang rechts



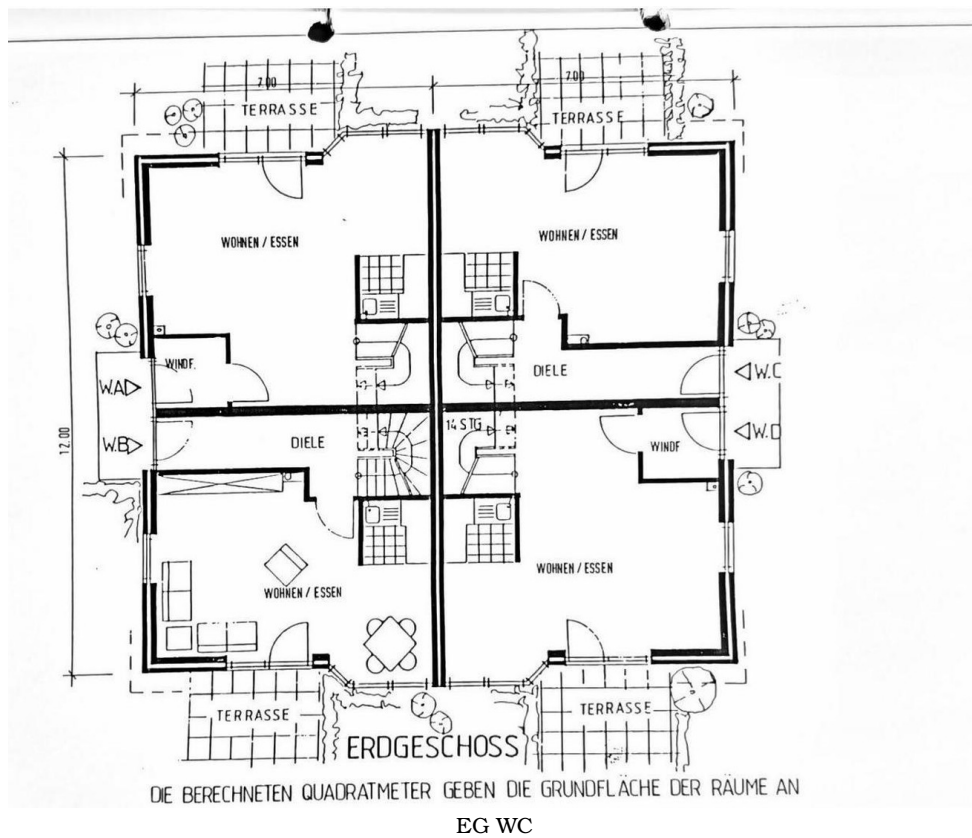
TERRASSENANSICHT

Terrasse links

Exposé - Grundrisse

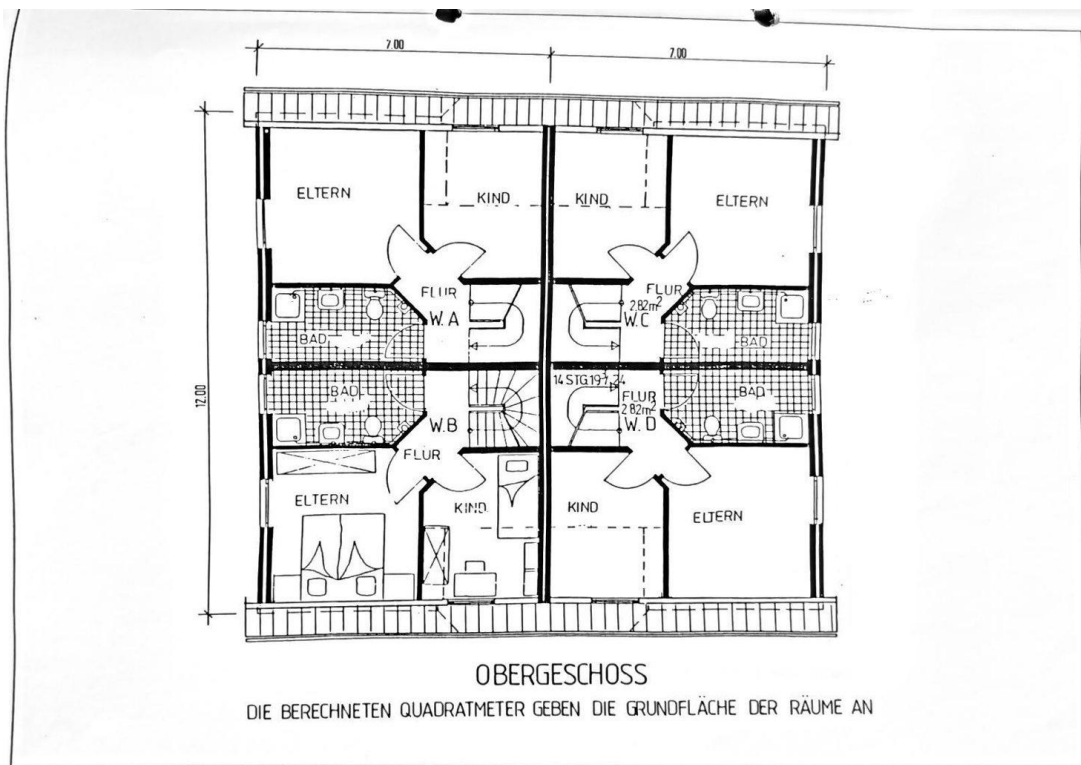


UG WC

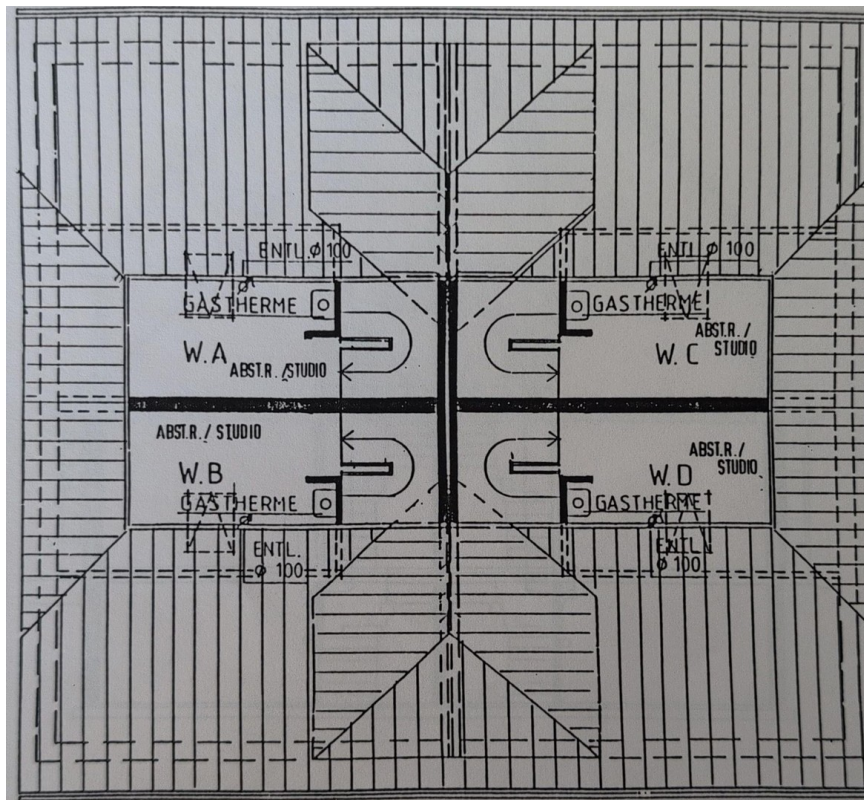


EG WC

Exposé - Grundrisse

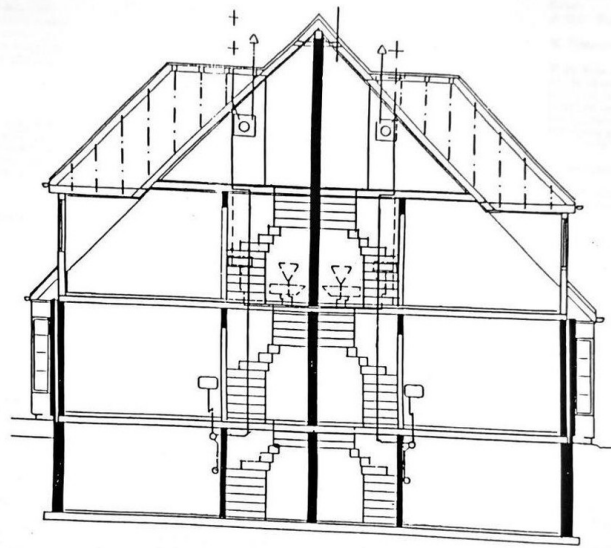


OG WC



Spitzboden WC

Exposé - Grundrisse

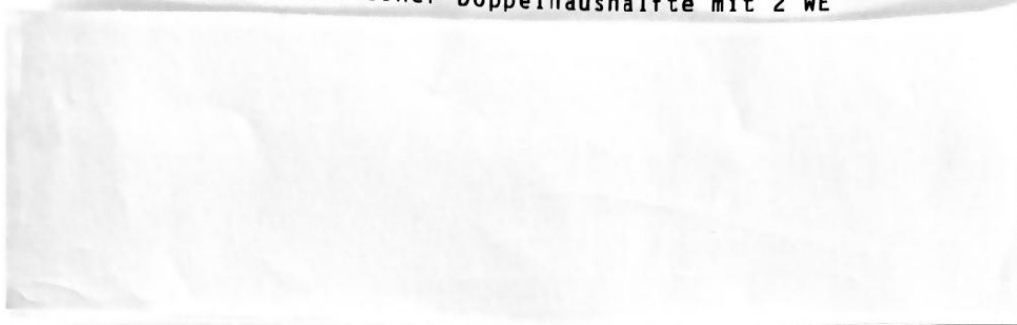


SCHNITT

Schnitt

Exposé - Grundrisse

Bauvorhaben: **Neubau einer Doppelhaushälfte mit 2 WE**



1. Wohnfläche -----

1.1 Wohn- und Schlafräume:

EG: Wohnen / Essen / Kochen

6,555	x	3,555	=	23,30
+ 0,725	x	3,525	=	2,56
./. 1,50	x	0,10	=	0,15
+ 2,135	x	0,15	=	0,32
+ 1,385	x	0,15	=	0,21
+ 2,465	x	0,15	=	0,37
+ 1,995	x	2,465 / 2 x 0,47	=	<u>1,05</u>

27,56 m²

DG: Eltern

3,53	x	2,635	=	9,30
+ 1,385	x	0,15	=	<u>0,21</u>

9,51 m²

Kind

2,905	x	3,555	=	10,32
./. 1,10	x	1,10 / 2	=	0,60
./. 0,47	x	0,99	=	<u>0,47</u>

9,25 m²

Wohnfläche insgesamt

46,42 m²
=====

Exposé - Grundrisse

- 2 -

1.2 Nebenräume:

EG: Diele

$$\begin{array}{rcl}
 1,195 & \times & 3,625 & = & 4,33 \\
 + & 1,90 & \times & 2,93 & = & 5,67 \\
 \text{./.} & (1,51 & + & 1,725) & 2 \times 1,90 & = & \underline{3,07}
 \end{array}$$

6,93 m²

DG: Flur

$$\begin{array}{rcl}
 1,15 & \times & 0,915 & = & 1,05 \\
 1,23 & \times & 1,075 & = & 1,32 \\
 1,075 & \times & 1,075 / 2 & = & \underline{0,58}
 \end{array}$$

2,95 m²

Bad

$$\begin{array}{rcl}
 3,635 & \times & 1,82 & = & 6,62 \\
 \text{./.} & 0,66 & \times & 0,66 / 2 & = & 0,22 \\
 + & 1,135 & \times & 0,15 & = & \underline{0,17}
 \end{array}$$

6,57 m²

SP: Abstellraum

$$\begin{array}{rcl}
 1,83 & \times & 5,765 & = & 10,55 \\
 \text{./.} & 1,90 & \times & 1,725 & = & \underline{3,28}
 \end{array}$$

7,27 m²

Nebenräume insgesamt

23,72 m²
=====

1.3 Zusammenstellung:

Wohn- und Schlafräume	46,42 m ²
Nebenräume	23,72 m ²
<hr/>	
Wohnfläche insgesamt	70,14 m ² =====

- 3 -

Exposé - Grundrisse

- 3 -

2. Nutzfläche KG

Keller:

6,62 x 3,625 = 24,00 m²

Hauptanschlußraum

3,34 x 1,90 = 6,35 m²

Flur

2,93 x 1,90 = 5,57
-/. 1,44 x 1,90 = 2,74
+ 0,57 x 0,90 = 0,51

3,34 m²

Nutzfläche insgesamt

33,69 m²
