

# Exposé

## Bungalow in Neu Wulmstorf

### Einzigartiger Bungalow möbliert in Neu Wulmstorf



Objekt-Nr. OM-454203

### Bungalow

Verkauf: **1.490.000 €**

21629 Neu Wulmstorf  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusiver freistehender Bungalow mit Einliegerwohnung – Wohnen auf höchstem Niveau

Wohnfläche ca. 180 m<sup>2</sup> | Nutzfläche ca. 150 m<sup>2</sup> | Grundstück ca. 1.000 m<sup>2</sup>

Wir präsentieren Ihnen eine außergewöhnliche Immobilie, die durch ihre hochwertige Bauweise, exklusive Ausstattung und ein großzügiges, gepflegtes Grundstück von rund 1.000 m<sup>2</sup> überzeugt. Diese Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Mehrgenerationenhaus, für Gäste, erwachsene Kinder oder als attraktive Kapitalanlage durch Vermietung.

### Architektur & Wohngefühl

Bereits beim Betreten des Hauses entfaltet sich ein außergewöhnliches Raumgefühl: Die offene Architektur, kombiniert mit hohen Decken und hochwertiger Holzverkleidung, schafft eine warme und zugleich repräsentative Atmosphäre. Großzügige Fensterflächen tauchen die Räume in natürliches Licht und schaffen einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

### Wohnen

Das Haus verfügt über vier großzügig geschnittene Schlafzimmer sowie einen weitläufigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Herzstück des Hauses ist die exklusive, in Deutschland gefertigte Einbauküche, ausgestattet mit hochwertigen Markengeräten und veredelt durch eine eigens aus Italien importierte Naturstein-Arbeitsplatte – eine gelungene Verbindung aus zeitlosem Design und höchster Funktionalität.

Auch bei den Sanitärräumen wurde höchster Wert auf Qualität gelegt: Drei stilvoll gestaltete Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC stehen zur Verfügung. Die edlen Wand- und Bodenfliesen wurden ebenfalls direkt aus Italien importiert und verleihen den Räumen ein elegantes, hochwertiges Ambiente.

### Die Einliegerwohnung – flexibel nutzbar

Mit einer vollständig modernisierten Einliegerwohnung von ca. 65 m<sup>2</sup> mit separatem Eingang bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für die Unterbringung von Gästen oder erwachsenen Kindern.

### Ausstattung

- Fußbodenheizung im gesamten Haus, sowie in der Einliegerwohnung
- Hochwertige Materialien wurden verbaut (Naturstein, Massivholz, italienische Fliesen)
- Separater Eingang zur Einliegerwohnung
- Mehrere Terrassen- und Sitzbereiche für Sonne und Schatten zu jeder Tageszeit

### Außenbereich

Das Grundstück von rund 1.000 m<sup>2</sup> bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und viel Privatsphäre. Mehrere Terrassen- und Sitzbereiche laden dazu ein, den Garten zu jeder Tageszeit zu genießen – ob beim entspannten Rückzug oder beim geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden.

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, exklusive Ausstattung und hochwertigste Materialien mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein außergewöhnliches Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität, Komfort und Individualität legen.

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorzustellen.

### Highlights auf einen Blick

- Freistehender Bungalow

- Ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Davon ca. 65 m<sup>2</sup> vollständig modernisierte Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- Ca. 1.000 m<sup>2</sup> Grundstück
- Vier Schlafzimmer
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Drei hochwertige Badezimmer
- Separates Gäste-WC
- Fußbodenheizung im gesamten Haus inkl. UG
- Exklusive italienische Boden- und Badezimmerfliesen
- Hochwertige, in Deutschland gefertigte Einbauküche
- Naturstein-Arbeitsplatte aus Italien
- Hohe Deckenhöhe mit stilvoller Holzdecke
- Mehrere Terrassen- und Sitzbereiche
- Viel Privatsphäre auf dem großzügigen Grundstück
- Ideal für Familien, als Mehrgenerationenhaus, oder zur Vermietung der Einliegerwohnung

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Haftungsausschluss

Bei diesem Angebot handelt es sich um einen privaten Verkauf ohne Einschaltung eines Maklers. Sämtliche in diesem Exposé enthaltenen Angaben – insbesondere zu Wohnfläche, Nutzfläche, Grundstücksgröße, Zimmeranzahl, Ausstattung und Zustand der Immobilie – beruhen auf den Angaben des Verkäufers und wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird jedoch nicht übernommen.

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und sind freibleibend. Insbesondere die genannten Flächenangaben sind unverbindlich und dienen lediglich der ersten Orientierung; sie ersetzen keine förmliche Vermessung. Änderungen, Zwischenverkauf sowie Irrtümer bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Rechtsverbindlich sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag festgehaltenen Angaben und Vereinbarungen. Interessenten wird empfohlen, sich vor Abgabe eines verbindlichen Kaufangebots durch eigene Besichtigung, Prüfung der Unterlagen sowie ggf. Hinzuziehung eines Sachverständigen ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.

Dieses Exposé stellt kein rechtlich bindendes Angebot dar, sondern dient ausschließlich zu Informationszwecken.

## Lage

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich im Gerhart-Hauptmann-Ring 22 in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend von Neu Wulmstorf. Die Anliegerstraße ist geprägt von Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern sowie einer angenehmen Nachbarschaft. Dank der verkehrsberuhigten Lage eignet sich das Wohnumfeld besonders für Familien, Berufspendler und Senioren. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

#### Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die Bushaltestelle Neu Wulmstorf (Niederelbe) Querweg befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Von dort bestehen regelmäßige Busverbindungen innerhalb Neu Wulmstorfs sowie in die umliegenden Orte.

Der Bahnhof Neu Wulmstorf mit S-Bahn-Anschluss (Linie S5) ist ca. 1 km entfernt und bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Von hier gelangen Sie in rund 30 Minuten direkt zum Hamburger Hauptbahnhof, wodurch der Standort insbesondere für Pendler äußerst attraktiv ist.

Mit dem Pkw erreichen Sie die Bundesstraße B73 in wenigen Minuten. Von dort bestehen schnelle Verbindungen zur A7, A1 sowie zur im Ausbau befindlichen A26, wodurch sowohl die Hamburger Innenstadt als auch das Umland komfortabel erreichbar sind.

#### Einkaufsmöglichkeiten

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Ein familia-Einkaufszentrum liegt nur etwa 300 Meter entfernt. Ergänzt wird das Angebot durch weitere Supermärkte, Bäckereien, Drogerien, Apotheken, Banken sowie zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte im Ortskern von Neu Wulmstorf.

#### Schulen und Kindergärten

Familien profitieren von einer sehr guten Bildungsinfrastruktur. Mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in kurzer Entfernung. Die KITA am See ist nur etwa 700 Meter, eine Schule rund 400 Meter entfernt. Dadurch sind kurze und sichere Wege für Kinder gewährleistet.

#### Medizinische Versorgung

Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Zahnärzte, Apotheken sowie medizinische Versorgungszentren befinden sich im direkten Umfeld. Die ärztliche Versorgung ist somit hervorragend gewährleistet und bequem erreichbar.

#### Freizeit und Naherholung

Neu Wulmstorf bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie Sportvereine befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Harburger Berge, das Alte Land sowie verschiedene Naherholungsgebiete laden zu Wanderungen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Darüber hinaus erreichen Sie die Hamburger Innenstadt, das Alte Land und die Elbe innerhalb kurzer Fahrzeiten.

#### Fazit

Die Immobilie überzeugt durch ihre Kombination aus ruhiger Wohnlage und hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Bushaltestellen sowie der S-Bahnhof sind schnell erreichbar. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung nach Hamburg und die hohe Lebensqualität machen diesen Standort gleichermaßen attraktiv für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	161,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



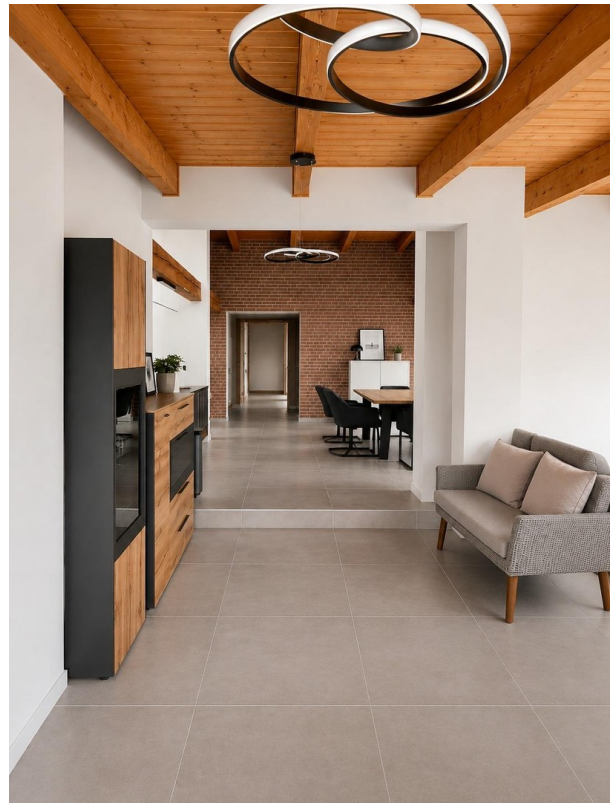
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



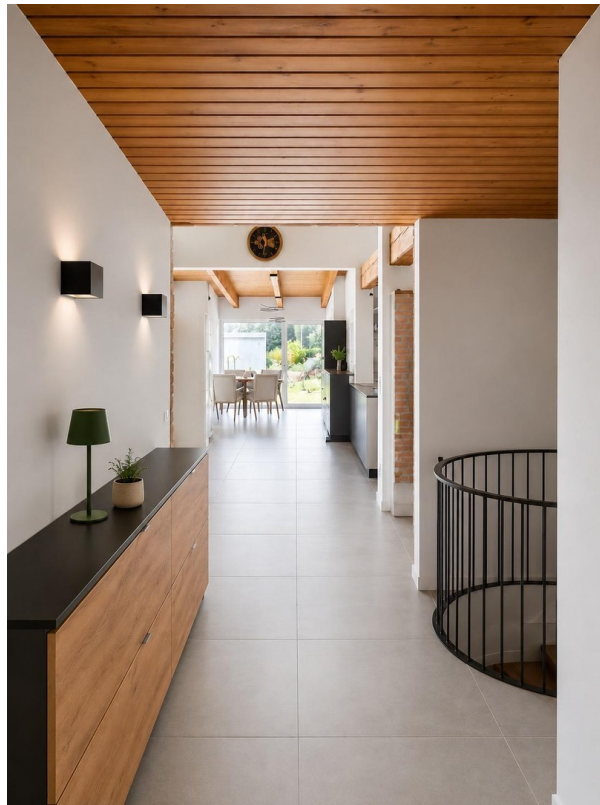
# Exposé - Galerie



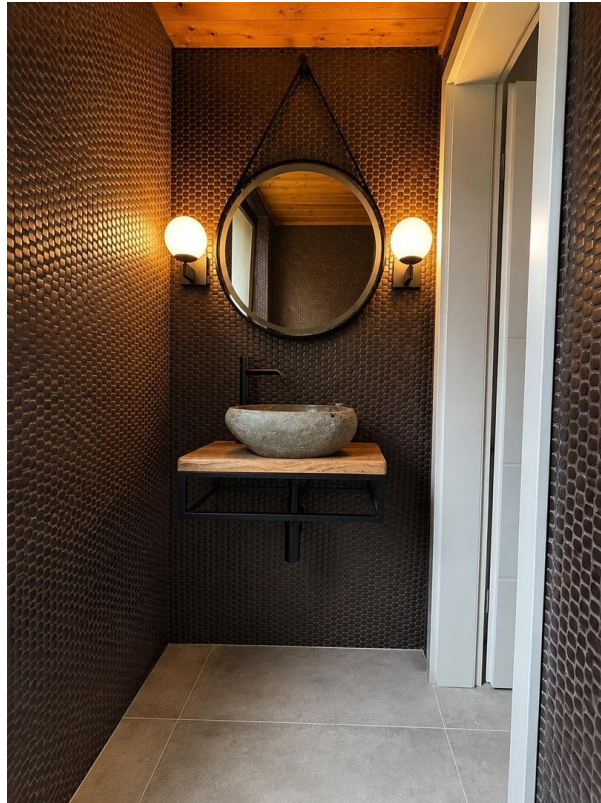
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

