

# Exposé

## Wohnen in Neu Wulmstorf

### Grundstück mit Altbestand in gefragter Lage



Objekt-Nr. OM-458035

### Wohnen

Verkauf: **285.000 €**

Ansprechpartner:  
Katja Nabo

Heideweg 31  
21629 Neu Wulmstorf  
Niedersachsen  
Deutschland

Grundstücksfläche 582,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In ruhiger, gewachsener Wohnlage von Neu Wulmstorf bietet dieses Grundstück mit Altbestand eine attraktive Gelegenheit für Bauherren, die ein Neubauprojekt nach eigenen Vorstellungen umsetzen möchten.

Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 582 m<sup>2</sup>. Die ursprünglich separaten Flurstücke 25/135 mit ca. 381 m<sup>2</sup> und 25/34 mit ca. 201 m<sup>2</sup> wurden bereits verschmolzen, sodass nun ein einheitliches Gesamtgrundstück besteht. Damit entfällt für Käufer eine zuvor notwendige organisatorische Zusammenführung von Kataster und Grundbuch. Die Grundlage für eine klarere Planung und Vermarktung ist somit bereits geschaffen.

Das Gebiet ist planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit offener Bauweise (o) ausgewiesen. Es sind bis zu zwei Vollgeschosse (II) zulässig. Die Bebauung richtet sich nach GRZ 0,25 und GFZ 0,40.

Ein besonderer Vorteil ist die bereits vorhandene Zufahrt mit ca. 3,5 m Breite und ca. 15 m Länge. Für ein hinten liegendes Baufenster ist dies grundsätzlich eine sehr brauchbare Voraussetzung, auch im Hinblick auf Erreichbarkeit, Müllentsorgung und eine potenzielle Feuerwehrezufahrt. Die abschließende Beurteilung erfolgt über Architekt und Behörde.

Die Erschließungsleitungen liegen an der Straße und müssen noch zum hinteren Grundstücksteil geführt werden. Glasfaser liegt ebenfalls in der Straße, sodass eine zeitgemäße Medienversorgung sehr gut darstellbar ist.

Auf dem Grundstück befinden sich ein kleiner Altbestand mit Teilkeller sowie ein Schuppen mit Eternitanteilen. Für eine Neubebauung sind beide Gebäude abzubauen. Die Abrisskosten trägt der Käufer. Die hierfür zu erwartenden Kosten sind bereits im Angebotspreis berücksichtigt.

Dadurch bietet sich die Chance, das Grundstück komplett neu zu ordnen und einen Neubau nach aktuellem Energiestandard zu realisieren. Auf Basis der Kennzahlen GRZ 0,25 und GFZ 0,40 sind, je nach Planung und Ausnutzung, rund 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielbar. Damit eignet sich das Grundstück ideal für ein großzügiges Einfamilienhaus oder alternativ für eine kleine Doppelhausbebauung mit jeweils ca. 87,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Entwicklungsperspektive EFH oder MFH Variante

Für die Entwicklungsvarianten wurden bereits durch einen Architekten Lagepläne für ein Einfamilienhaus sowie ein Mehrfamilienhaus erstellt, siehe Seite 10/11.

Als mögliches Mehrfamilienhauskonzept wurde ein Wohnhaus mit bis zu fünf Wohneinheiten angedacht:

Erdgeschoss und Obergeschoss: jeweils zwei Wohnungen mit ca. 75 bis 80 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss: eine Wohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup>

Transparente Hinweise für eine realistische Kalkulation

Für eine seriöse Projektplanung sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

Es gibt aktuell keine eigene Heizungsanlage im Bestand. Die Versorgung erfolgte bislang über das Nachbarhaus. Für den Neubau sind daher eigene Hausanschlüsse und eine eigene Wärmeversorgung, zum Beispiel über eine Wärmepumpe, zu kalkulieren.

Ein vorhandener Eternitschuppen mit Dach und Wänden erfordert einen fachgerechten Rückbau sowie eine entsprechende Entsorgung, da Asbestmaterial möglich beziehungsweise typisch ist.

Eine alte Sickergrube, die mit Schutt verfüllt wurde, kann Rückbau und Verfüllarbeiten sowie gegebenenfalls ein Bodengutachten notwendig machen.

Eine vorhandene Garage in Grenzbebauung ist in die Planung zu integrieren. Gegebenenfalls bestehen Vorgaben zum Erhalt oder Bestandsschutz.

## Sonstiges

Katja Nabo Immobilien

Buchholzer Str. 24

21271 Hanstedt

Tel: 0172 - 678 36 46

E-Mail: [info@katja-nabo.immobilien](mailto:info@katja-nabo.immobilien)

Angaben gemäß § 5 TMG

Katja Nabo

Immobilienmakler IHK

Buchholzer Str. 24

21271 Hanstedt

Kontakt

Telefon: 0172 – 678 36 46

E-Mail: [info@katja-nabo.immobilien](mailto:info@katja-nabo.immobilien)

Umsatzsteuer-ID

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz: 50/131/11559

Gewerbeanmeldung

Die Gewerbeanmeldung nach §34c GewO wurde am 18.01.2022 durch IHK Lüneburg Wolfsburg erteilt.

Aufsichtsbehörde

IHK Lüneburg Wolfsburg

Am Sande 1

21335 Lüneburg

<http://www.ihk-lueneburg.de>

Berufsbezeichnung und berufsrechtliche Regelungen

Berufsbezeichnung: Immobilienmakler/ -bewerter IHK

Zuständige Kammer: IHK Lüneburg Wolfsburg 2 / 4

Verliehen in: Deutschland

Es gelten folgende berufsrechtliche Regelungen: § 34 c GewO. Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

einsiehbar unter: <http://www.ihk-lueneburg.de>

Angaben zur Berufshaftpflichtversicherung

Name und Sitz des Versicherers:

Debeka Allgemeine Versicherung AG

Harsefelder Str. 16

21680 Stade

Geltungsraum der Versicherung: Deutschland

Redaktionell verantwortlich

Katja Nabo

Buchholzer Str. 24

21271 Hanstedt

EU-Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:  
<https://ec.europa.eu/consumers/odr>

Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

Verbraucherstreitbeilegung / Universalschlichtungsstelle

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Quelle:

e-recht24.de

## Lage

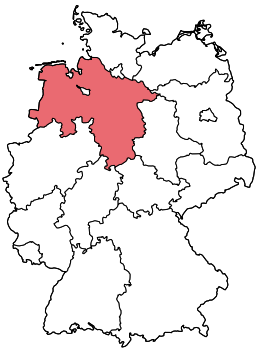
Das Grundstück am Heideweg 31 in Neu Wulmstorf liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage mit überwiegend Einfamilienhausbebauung und viel Grün. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen sind gut erreichbar, ebenso Spiel- und Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zur Natur bietet ideale Voraussetzungen für Erholung im Alltag. Die Nachbarschaft ist angenehm und familienfreundlich, das Umfeld ruhig und gepflegt. Dank der guten Anbindung über die B73, die A1 sowie den öffentlichen Nahverkehr ist Hamburg schnell erreichbar. Gleichzeitig profitieren Pendler von der Nähe zur Metropolregion Hamburg und einer sehr guten Verkehrsanbindung – ideal für alle, die ruhiges Wohnen mit Stadtnähe verbinden möchten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.



# Liegenschaftskarte

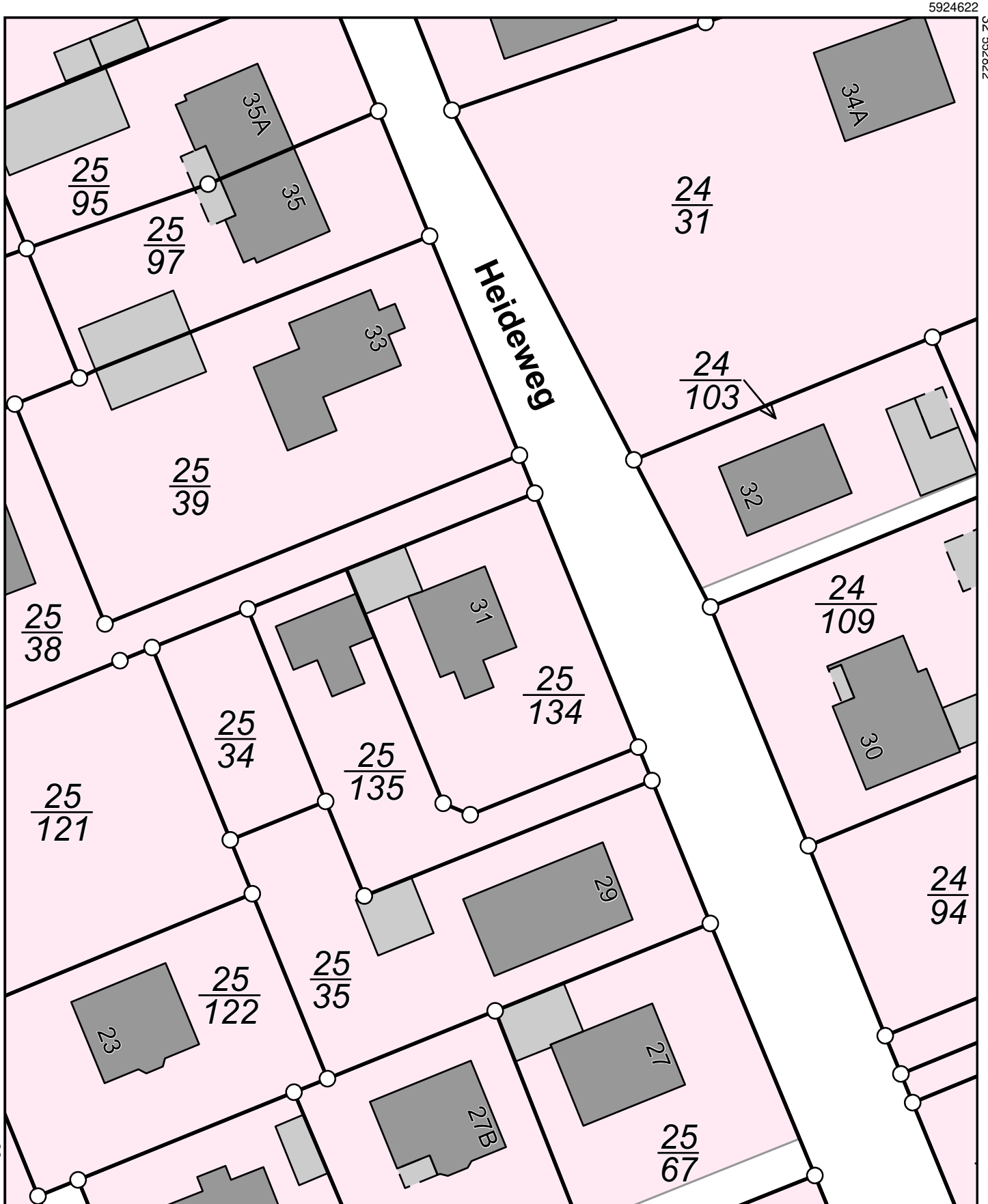
Erstellt: 20.05.2026

Maßstab: 1:500

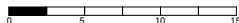


Flurstück: 25/134  
Flur: 2  
Gemarkung: Neu Wulmstorf

Gemeinde: Neu Wulmstorf  
Kreis: Harburg  
Bundesland: Niedersachsen



Maßstab: 1:500



Meter

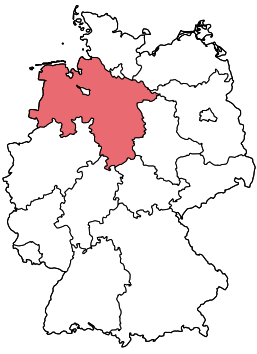
5924622

32 552822

Quelle: GeoBasis-DE / LIGNI Niedersachsen 2026

32 552728

5924507



# Legende zur Liegenschaftskarte

Flurstück: 25/134  
 Flur: 2  
 Gemarkung: Neu Wulmstorf

Gemeinde: Neu Wulmstorf  
 Kreis: Harburg  
 Bundesland: Niedersachsen

	Flurstück mit Flurstücksnummer und Flurstückgrenze		Gebäude mit Hausnummer
	strittige Flurstückgrenze		Siedlungsfläche
	zusammengehörende Flurstücksteile		Landwirtschaft
	abgemarkter Grenzpunkt		Industrie- und Gewerbefläche
	Grenzpunkt ohne Abmarkung		Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, Friedhof
	Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren		Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr, Schiffsverkehr
	Landesgrenze (Bundesland)		Gartenland, Grünland, Gewässer- oder Verkehrsbeleitfläche
	Kreisgrenze, Grenze Kreisfreier Stadt		Fließgewässer
	Grenze der Verwaltungsgemeinschaft		Stehendes Gewässer, Hafenbecken, Meer
	Gemeindegrenze		Nadelwald
	Gemarkungsgrenze		Laubwald
	Flurgrenze		Mischwald
	Wohngebäude		Gehölz, Windschutz
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe		Bundesautobahn, Bundesstraße (hier Bundesstr. 34)
	Gebäude für öffentliche Zwecke		Landes- oder Staatsstraße (hier Landesstr. 56)

GEMEINDE NEU WULMSTORF  
 LANDKREIS HARBURG **Ausfertigung**  
 BEBAUUNGSPLAN 8

- HEIDEWEG -  
 VON DER GENEHMIGUNG AUSGENOMMENE TEILE

KREIS HARBURG  
 GEMEINDE NEU WULMSTORF  
 GEMARKUNG NEU WULMSTORF  
 FLUR 2  
 MASZTAB 1:1000

Der Gemeinde Neu Wulmstorf  
 zur Verfügbarmachung unter den am 6. 11. 1981  
 anerkannten Bedingungen freigegeben  
 durch Katastramt Wiesen (Luhse)

Eine Gewähr für die Richtigkeit  
 wird nur für unrichtlich beglaubigte  
 Ausfertigungen übernommen



Beglaubigt Wiesen (Luhse) den  
 6. 11. 1981 im Auftrage

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG V. SEPTEMBER 1968

**FESTSETZUNGEN**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

-  ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
-  MISCHGEBIETE





**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- (III) ZWINGEND
- GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL

**BAUWEISE**

- o OFFENE BAUWEISE
- o,1 NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG
- 2W ZULASSIG NUR WOHNGEBÄUDE MIT NICHT MEHR ALS 2 WOHNUNGEN
- BAUZEILE BAUZEILE
- BAULINIE BAULINIE




**VERKEHRSFLÄCHEN**

-  STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
-  PARKSTREIFEN
-  STRASSENBEFRIEDUNGSLEISTE
-  SICHTREICHKEIT VON JEDLICHER SICHTBEHINDERUNG FREIHALTENDE FLÄCHEN, AUCH ZAUNE UND PFLANZUNGEN VON 80 CM HOHE ÜBER 0,6M SIND UNZULASSIG



**FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN**

-  TRAFOSTATION



**GRÜNFLÄCHEN**

-  KINDERSPIELPLATZ
-  PFLANZGEBIET FÜR FLÄCHENHAFTE ANPFLANZUNG MIT SICHTWACHSENDEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN (99 ABS 1 ZIFF 25 BUCHSTABE a BBAUG)
-  KRIEGSDENKMAL

**SONSTIGES**

-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (Z.B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (916 ABS 5 BBAUG))
-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (916 ABS 7 BBAUG)

**WEITERE DARSTELLUNGEN**

-  UMGRENZUNG DER VON DER GENEHMIGUNG AUSGENOMMENE TEILE
-  VORHANDENE BAUTEN

1 DIE VON DER GENEHMIGUNG VOM 9. 4. 81 GEM. § 6 ABS. 3 BBAUG AUSGENOMMENE TEILE SIND AUSGEBEITET IM AUFTRAG UND IM EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE NEU WULMSTORF HAMBURG-HAUSBRUCH, DEN 9. 9. 81 ARCHITEKT B.D.A. WILLY ADAM 2104 HAMBURG 92 ORTSPLANNER

2 DIE VON DER GENEHMIGUNG VOM 9. 4. 81 GEM. § 6 ABS. 3 BBAUG AUSGENOMMENE TEILE SIND OFFENTLICH AUSGELEGT GEM. § 2a (6) DES BBAUG IN DER ZEIT VOM 2. 10. 1981 BIS ZUM 2. 11. 1981 AUFGRUND DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. 9. 1981

3 AUFGESTELLT GEM. § 2 (1) DES BBAUG UND ALS SATZUNG GEM. § 10 DES BBAUG UND § 6 NGO FÜR DIE VON DER GENEHMIGUNG VOM 9. 4. 81 GEM. § 6 ABS. 3 BBAUG AUSGENOMMENE TEILE VOM RAT DER GEMEINDE BESCHLOSSEN AM 3. 12. 1981

4 DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LEBENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 03. 08. 1981) SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN IN DIE ORTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH

2722 VISSELHOEVE - WITDORF DEN 03. 07. 1981

5 GENEHMIGUNGSVERMERK

**Landkreis Harburg**  
 Der Oberkreisdirektor  
 Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 64-NW/4780) unter Auflassung der Mitbestimmung gemäß § 11 mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBAUG genehmigt.  
 Wulmstorf, den 11. März 1982



6 OFFENTLICH AUSGELEGT GEM. § 12 DES BBAUG AUFGRUND DER HINWEISBEKANNTMACHUNG VOM ... IM AMTLICHEN VERKÜNDUNGSBLATT DES LANDKREISES HARBURG NR. ... VOM ...

GEMEINDEDIREKTOR

