Neu Wulmstorf

Charmante Dachgeschosswohnung mit großzügigem Balkon und Garagenstellplatz zum Festpreis!

Objektnummer: 26095027



KAUFPREIS: 230.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84.17 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26095027 - 21629 Neu Wulmstorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26095027 - 21629 Neu Wulmstorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26095027
Wohnfläche	ca. 84.17 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	230.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26095027 - 21629 Neu Wulmstorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	120.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.03.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26095027 - 21629 Neu Wulmstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26095027 - 21629 Neu Wulmstorf

Die Immobilie

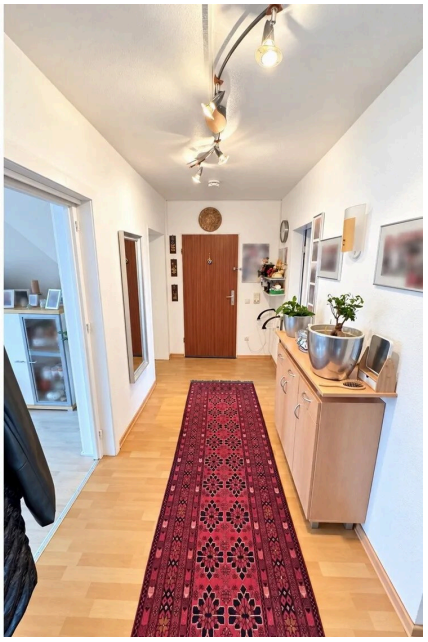




Objektnummer: 26095027 - 21629 Neu Wulmstorf

Die Immobilie







Objektnummer: 26095027 - 21629 Neu Wulmstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26095027 - 21629 Neu Wulmstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26095027 - 21629 Neu Wulmstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26095027 - 21629 Neu Wulmstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26095027 - 21629 Neu Wulmstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26095027 - 21629 Neu Wulmstorf

Die Immobilie

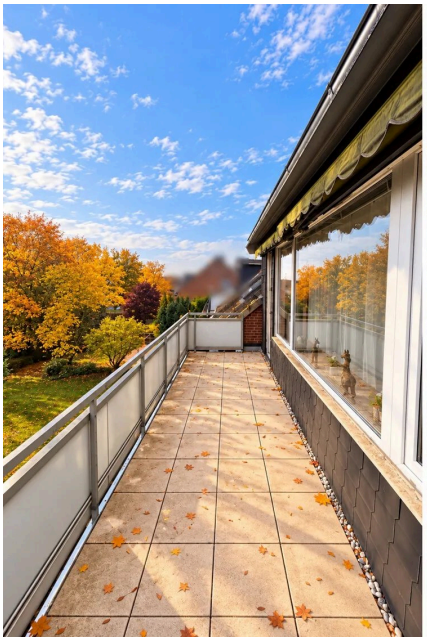


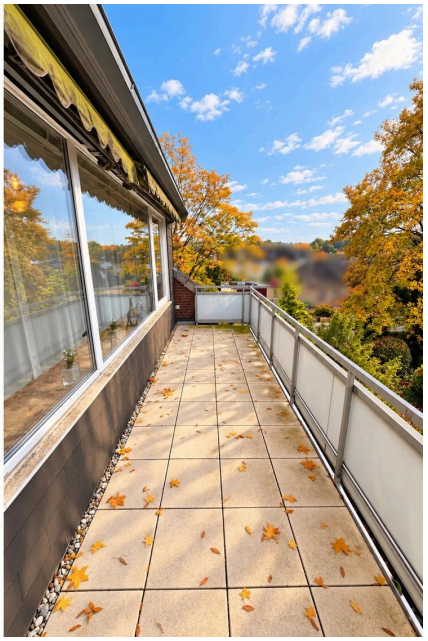


Objektnummer: 26095027 - 21629 Neu Wulmstorf

Die Immobilie







Objektnummer: 26095027 - 21629 Neu Wulmstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26095027 - 21629 Neu Wulmstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26095027 - 21629 Neu Wulmstorf

Grundrisse



VON POLL IMMOBILIEN

Dachgeschoss links

3-Zimmer-Wohnung

Wohnzimmer	26,70 m²
Schlafzimmer	14,20 m²
Kinderzimmer	14,27 m²
Küche	7,76 m²
Badezimmer	5,95 m²
Diele	8,82 m²
Abstellraum	0,64 m²
Loggia (50 %)	5,83 m²
Gesamtwohnfläche	**84,17 m²**

N

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26095027 - 21629 Neu Wulmstorf

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Dachgeschosswohnung überzeugt mit einer großzügigen Raumaufteilung, einem angenehmen Wohnambiente und einem schönen Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Auf ca. 84,17 m² Wohnfläche bietet die Immobilie ein komfortables Zuhause mit viel Platz für individuelle Wohnideen.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1973. Mit insgesamt nur sechs Wohneinheiten präsentiert sich die Hausgemeinschaft angenehm überschaubar. Sowohl das Gebäude als auch die gemeinschaftlichen Bereiche vermitteln einen sehr gepflegten Gesamteindruck.

Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den geräumigen Balkon, der den Wohnbereich auf besonders schöne Weise ins Freie erweitert. Ob beim Frühstück an der frischen Luft, mit einem guten Buch oder beim entspannten Ausklang des Tages – hier lässt sich die Zeit im Freien wunderbar genießen.

Neben dem Wohnzimmer stehen zwei weitere gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder auch als Homeoffice nutzen lassen. Die gemütliche Küche bietet ausreichend Platz für die täglichen Bedürfnisse und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Dusche.

Auch in praktischer Hinsicht hat diese Immobilie einiges zu bieten. Ein eigener, zur Wohnung gehörender Kellerraum schafft zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände und Dinge des täglichen Bedarfs. Darüber hinaus stehen den Bewohnern gemeinschaftlich nutzbare Räumlichkeiten zur Verfügung, darunter ein Trockenraum im Kellergeschoss.

Ein weiterer Pluspunkt ist der zur Wohnung gehörende Garagenstellplatz. Dieser bietet eine komfortable und geschützte Parkmöglichkeit direkt am Wohnhaus und stellt insbesondere im Alltag einen echten Mehrwert dar.

Die durchdachte Raumaufteilung, die angenehme Wohnatmosphäre und der großzügige Balkon verleihen dieser Dachgeschosswohnung einen besonderen Charme. Das gepflegte Erscheinungsbild des Hauses, die kleine Hausgemeinschaft mit lediglich sechs Wohneinheiten sowie die praktischen Nebenflächen und der Garagenstellplatz runden das attraktive Gesamtangebot harmonisch ab.

Die Immobilie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Während Selbstnutzer von der großzügigen Raumaufteilung, dem schönen Balkon und dem angenehmen Wohnumfeld profitieren, bietet die Wohnung auch für Investoren interessante Perspektiven. Die gut nutzbare Wohnfläche, die drei Zimmer und der zusätzliche Garagenstellplatz sind attraktive Merkmale, die auch bei einer möglichen Vermietung von Vorteil sein können.

Ob als gemütliches neues Zuhause oder als langfristig orientierte Kapitalanlage – diese Dachgeschosswohnung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und spricht damit unterschiedliche Käufergruppen an.

Eine charmante Dachgeschosswohnung mit viel Platz, einem großzügigen Balkon, eigenem Kellerraum und Garagenstellplatz – eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Objektnummer: 26095027 - 21629 Neu Wulmstorf

Ausstattung und Details

- 3 Zimmer
- Ca. 84,17 m² Wohnfläche
- Großzügiger Balkon
- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche
- Persönlicher Kellerraum
- Gemeinschaftstrockenraum
- Garage
- Monatliches Hausgeld 416,00 Euro davon 171,00 Euro Rücklage
- Umlagefähig 212,87 Euro monatlich

Objektnummer: 26095027 - 21629 Neu Wulmstorf

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven und gewachsenen Wohnlage von Neu Wulmstorf, einer beliebten Gemeinde im Landkreis Harburg, unmittelbar vor den Toren der Hansestadt Hamburg. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus ruhigem Wohnen, gepflegten Wohnhäusern und einer guten Infrastruktur aus. Hier verbinden sich die Vorzüge einer naturnahen Wohnlage mit den Annehmlichkeiten des täglichen Lebens.

Neu Wulmstorf bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie verschiedene Dienstleistungsangebote. Auch Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind im Gemeindegebiet vorhanden. Das vielfältige Angebot an Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie die umliegenden Grünflächen und Naherholungsgebiete sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Besonders hervorzuheben ist die gute Verkehrsanbindung. Über den Bahnhof Neu Wulmstorf mit Anschluss an die S-Bahn-Linie S5 ist die Hamburger Innenstadt bequem erreichbar. Auch mit dem Auto bestehen über die Bundesstraße B73 sowie die umliegenden Autobahnanschlüsse gute Verbindungen in Richtung Hamburg, Buxtehude und das weitere Umland.

Die Nähe zur Fischbeker Heide und zum Alten Land eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und erholsame Stunden in der Natur. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der Nähe zur Metropole Hamburg mit ihrem umfangreichen Kultur-, Gastronomie- und Freizeitangebot.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre gelungene Kombination aus angenehmem Wohnumfeld, guter Infrastruktur, naturnaher Umgebung und der Nähe zu Hamburg. Damit bietet sie ideale Voraussetzungen für alle, die ruhiges Wohnen schätzen, ohne auf eine gute Anbindung und die Vorzüge einer modernen Gemeinde verzichten zu wollen.

Objektnummer: 26095027 - 21629 Neu Wulmstorf

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26095027 - 21629 Neu Wulmstorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg
Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0
E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com