



Innovative Immobilienbetreuung - mehr Wert für Sie

Neu Wulmstorf "GEPFLEGTES MITTELREIHENHAUS IN BELIEBTER LAGE ZU VERKAUFEN"



**Angebot: 2013 | EFH-ZFH
Reihenmittelhaus
Fischbeker Straße 38
21629 Neu Wulmstorf**

HAUSZEIT IMMOBILIEN

Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
Telefon: 0176 / 73 53 2226
kontakt@haus-zei.com | www.haus-zeit.com

Seite: 1

EXPOSE

Eckdaten

Wohnfläche / Zimmer	101,19 m ² / 4
Nutzfläche / Keller	44,75 m ²
Grundstücksfläche	123,00 m ²
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Gäste WC	1
Geschosse	2.5
Frei ab	Nach Vereinbarung
Baujahr	1962
Heizungsart	Gas
Kaufpreis	359.000,00 EUR

Provision

Käuferprovision	2,98 % inkl. 19% MwSt.
-----------------	------------------------

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an den Makler eine anteilige Käuferprovision in Höhe von 2,98 % einschl. 19% Mehrwertsteuer. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist fällig und zahlbar am Tage der Urkunde. Alle Angaben sind nach besten Wissen und Gewissen gemacht. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag

Ihr Ansprechpartner

Sascha Ligensa
ligensas@haus-zeit.com
Telefon: 0176-73532226

HAUSZEIT IMMOBILIEN

Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
Telefon: 0176 / 73 53 2226
kontakt@haus-zei.com | www.haus-zeit.com

Lage

Neu Wulmstorf liegt nur etwa 30 km Luftlinie vom Stadtzentrum Hamburg in südwestlicher Richtung entfernt, gut zu erreichen durch den Elbtunnel über die A7 und die B73, sowie aus Richtung Süden über die A1 und die B3. Direkter Bahnanschluss (30 Gehminuten) besteht zur Strecke Hamburg-Cuxhaven (S-Bahn-Anschluss bis Stade), Busverbindung (1 Gehminute) Richtung Hamburg ist durch den Hamburger Verkehrsverbund (HVV) gegeben (nächste Haltestelle innerhalb von 4 Gehminuten zu erreichen). Der Ort Neu Wulmstorf bietet diverse Kindergärten (5 Gehminuten), 2 Grundschulen, eine Haupt- und Realschule und ein Gymnasium (29 Gehminuten) sowie alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und noch ein wenig mehr. Alle bekannten Discounter (15 Gehminuten) sind vor Ort, die ärztliche Versorgung ist hervorragend (Krankenhaus in Buxtehude oder Harburg). Die Gemeinde Neu Wulmstorf und der unmittelbare Umkreis bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie: Freibad (6 Gehminuten), Hallenbad, Jugendzentrum, Reithallen, Minigolf sowie großzügige Rad- u. Wanderwege.

Objektbeschreibung

In diesem Mittelreihenhaus finden Sie ein sehr gepflegtes Zuhause für eine drei, eventuell auch vierköpfige Familie. Im Erdgeschoss wurde 2005 der Anbau im Eingangsbereich neu erbaut. Ab 2002 wurde das Haus stets modernisiert und renoviert. Im Erdgeschoss befinden sich ein Windfang, ein Gäste-WC, die Küche mit Kücheneinrichtung und neuwertigen Geräten, das Wohnzimmer mit Kaminofen und Panoramafenster, zudem der Zugang zur überdachten Terrasse mit Garten. Über eine Massivholztreppe gelangen Sie zum Obergeschoss. Dort befindet sich ein geräumiges Schlafzimmer mit Rollläden, ein barrierefreies Duschbad mit Bodenablauf, der Flur und einem Büroraum (Durchgangszimmer), welches eventuell auch als Gästezimmer oder Schlafzimmer genutzt werden kann. Eine weitere Massivholztreppe führt zum Dachgeschoss, wo auf Sie ein 31 m² großes Kinderzimmer mit zwei 1m² großen Velux Fenster wartet. Der isolierte Spitzboden bietet einen weiteren Stauraum.

Das Kellergeschoss teilt sich in einen Waschkeller, dem Heizungskeller, Flur und Abstellraum mit einem separaten Zugang zum Garten auf. Der Gartenbereich ist liebevoll und aufwendig angelegt. Ein Gartenhaus und ein angebauter Schuppen ermöglicht Ihnen das Abstellen von Fahrrädern oder eines Quads, für welches er auch genutzt wurde.

Als Zugabe bekommen Sie einen Schlüssel für einen separaten Zugang (ca. 50m) zur Fischbeker Heide.

Sollten Sie Interesse haben und Ihre Familie in diesem Haus eine neue Heimat finden können, warten Sie nicht lange und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf Ihnen dieses Haus zu zeigen.

Hauszeit-Immobilien

HAUSZEIT IMMOBILIEN

Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
Telefon: 0176 / 73 53 2226
kontakt@haus-zeit.com | www.haus-zeit.com

Ausstattung

- Kaminofen
- von 2002 - 2005 modernisiert und renoviert
- Anbau Eingang 2005
- Fenster von 1996 bis 2005 (Kunststoff)
- Gasheizung
- Kabelanschluss
- Glasfaser an der Straße vorhanden
- Elektrische Rollläden (nicht alle Fenster)
- Überdachte Terrasse (Strom und Wasseranschluss)
- Teil Steingarten (Sehr gepflegt)
- Gartenhaus
- Schuppen für Fahrrad oder Quad
- separater Zugang zur Fischbeker Heide
- Massivholztreppen

Erdgeschoss:

- Überdachter Eingang
- Windfang (Fußbodenheizung)
- Gäste WC
- Küche
- Abstellschrank
- Wohnzimmer
- Kaminofen
- Zugang zur Terrasse und Garten

Obergeschoss:

- Schlafzimmer
- barrierefreies Duschbad (Bodenablauf)
- Büro oder Schlafzimmer

Dachgeschoss:

- Kinderzimmer (31 m²)
- Velux Dachfenster

Spitzboden:

- Isoliert
- mit Heizkörper

Keller:

HAUSZEIT IMMOBILIEN

Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
Telefon: 0176 / 73 53 2226
kontakt@haus-zeit.com | www.haus-zeit.com

- Waschküche
- Heizungsraum
- Abstellraum
- separater Zugang zum Garten

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf vorbehalten.

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 20.07.2021
Endenergieverbrauch Wärme: 134,7 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser
Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas
Baujahr: 1994

HAUSZEIT IMMOBILIEN

Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
Telefon: 0176 / 73 53 2226
kontakt@haus-zei.com | www.haus-zeit.com

Seite: 5

EXPOSE



Anbau Front



Windfang

HAUSZEIT IMMOBILIEN

Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
Telefon: 0176 / 73 53 2226
kontakt@haus-zeit.com | www.haus-zeit.com

Seite: 6

EXPOSE



Küche



Wohnzimmer

HAUSZEIT IMMOBILIEN

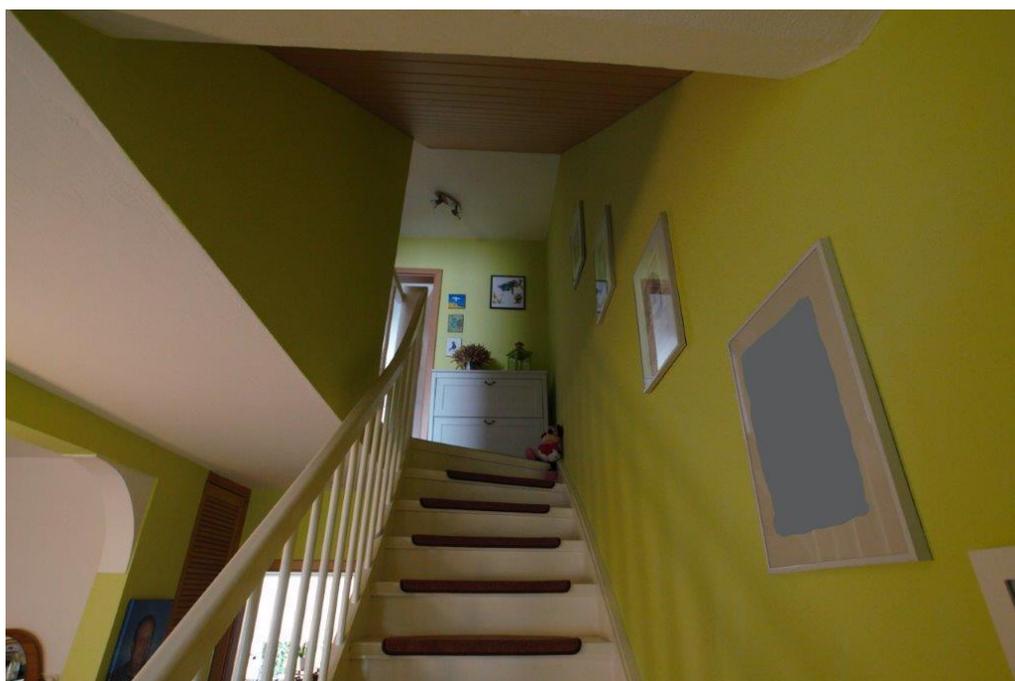
Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
Telefon: 0176 / 73 53 2226
kontakt@haus-zei.com | www.haus-zeit.com

Seite: 7

EXPOSE



Kaminofen



Treppe zum 1. OG

HAUSZEIT IMMOBILIEN

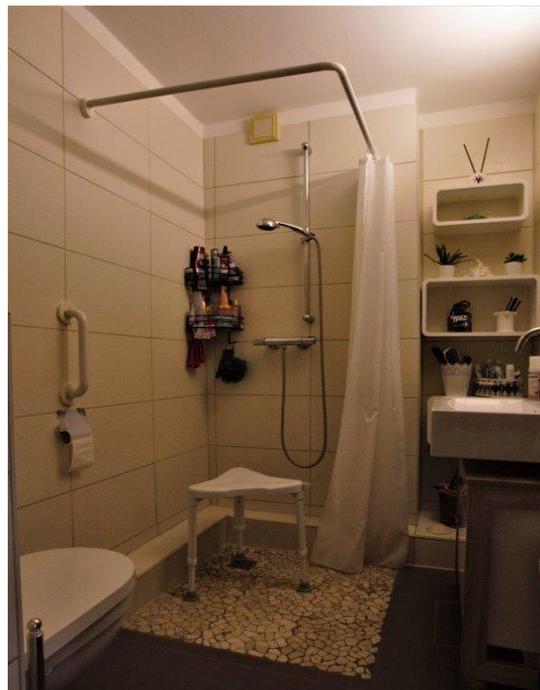
Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
Telefon: 0176 / 73 53 2226
kontakt@haus-zei.com | www.haus-zeit.com

Seite: 8

EXPOSE



Schlafzimmer



Duschbad

HAUSZEIT IMMOBILIEN

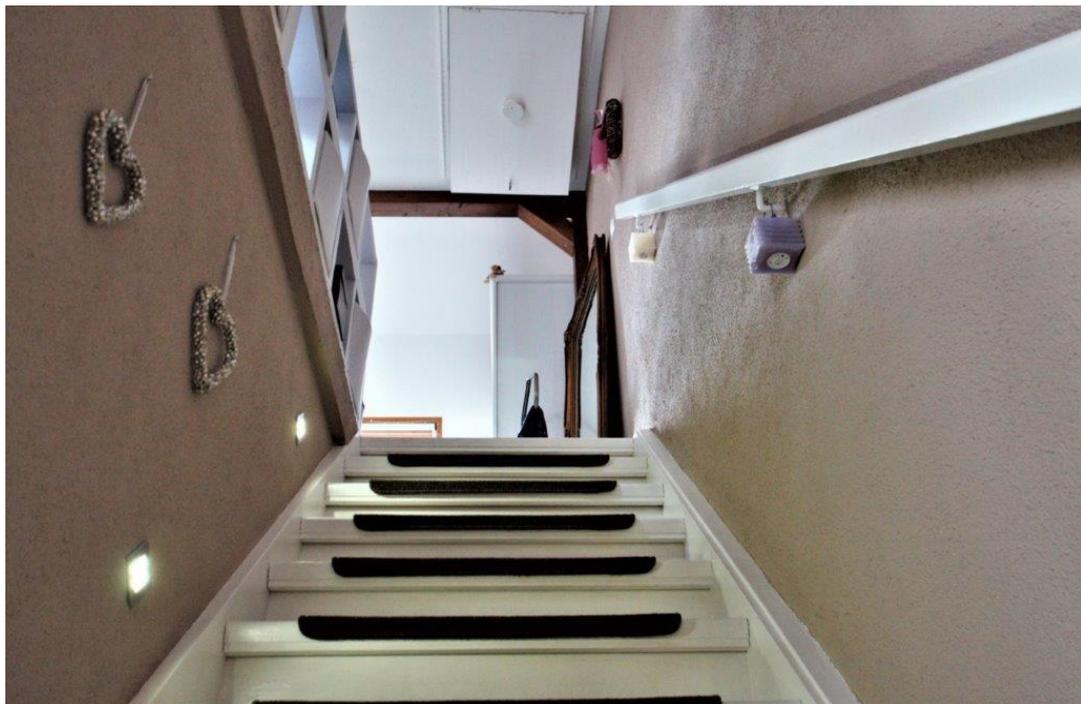
Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
Telefon: 0176 / 73 53 2226
kontakt@haus-zeit.com | www.haus-zeit.com

Seite: 9

EXPOSE



Büro



Treppe zum Dachgeschoss

HAUSZEIT IMMOBILIEN

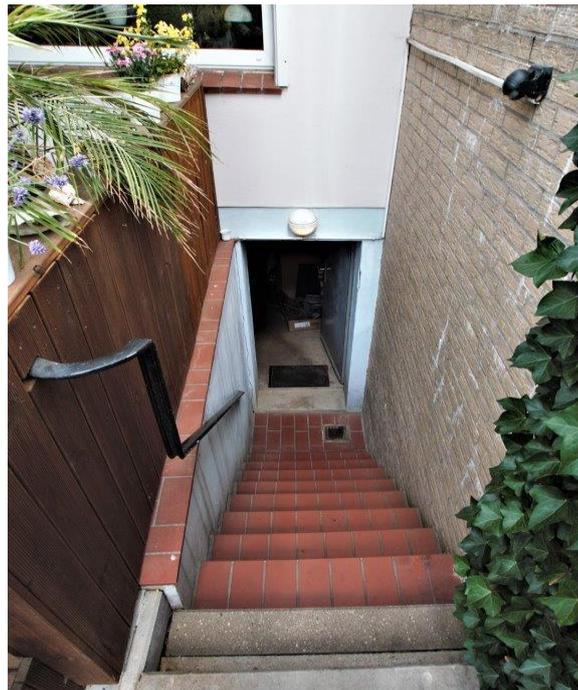
Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
Telefon: 0176 / 73 53 2226
kontakt@haus-zei.com | www.haus-zeit.com

Seite: 10

EXPOSE



Gartenansicht



Abgang Keller

HAUSZEIT IMMOBILIEN

Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
Telefon: 0176 / 73 53 2226
kontakt@haus-zei.com | www.haus-zeit.com

Seite: 11

EXPOSE



Schuppen



Gartenansicht

HAUSZEIT IMMOBILIEN

Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
Telefon: 0176 / 73 53 2226
kontakt@haus-zeit.com | www.haus-zeit.com

Seite: 12

EXPOSE



Kinderzimmer



Kinderzimmer

HAUSZEIT IMMOBILIEN

Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
Telefon: 0176 / 73 53 2226
kontakt@haus-zei.com | www.haus-zeit.com

Seite: 13

EXPOSE



Terrasse



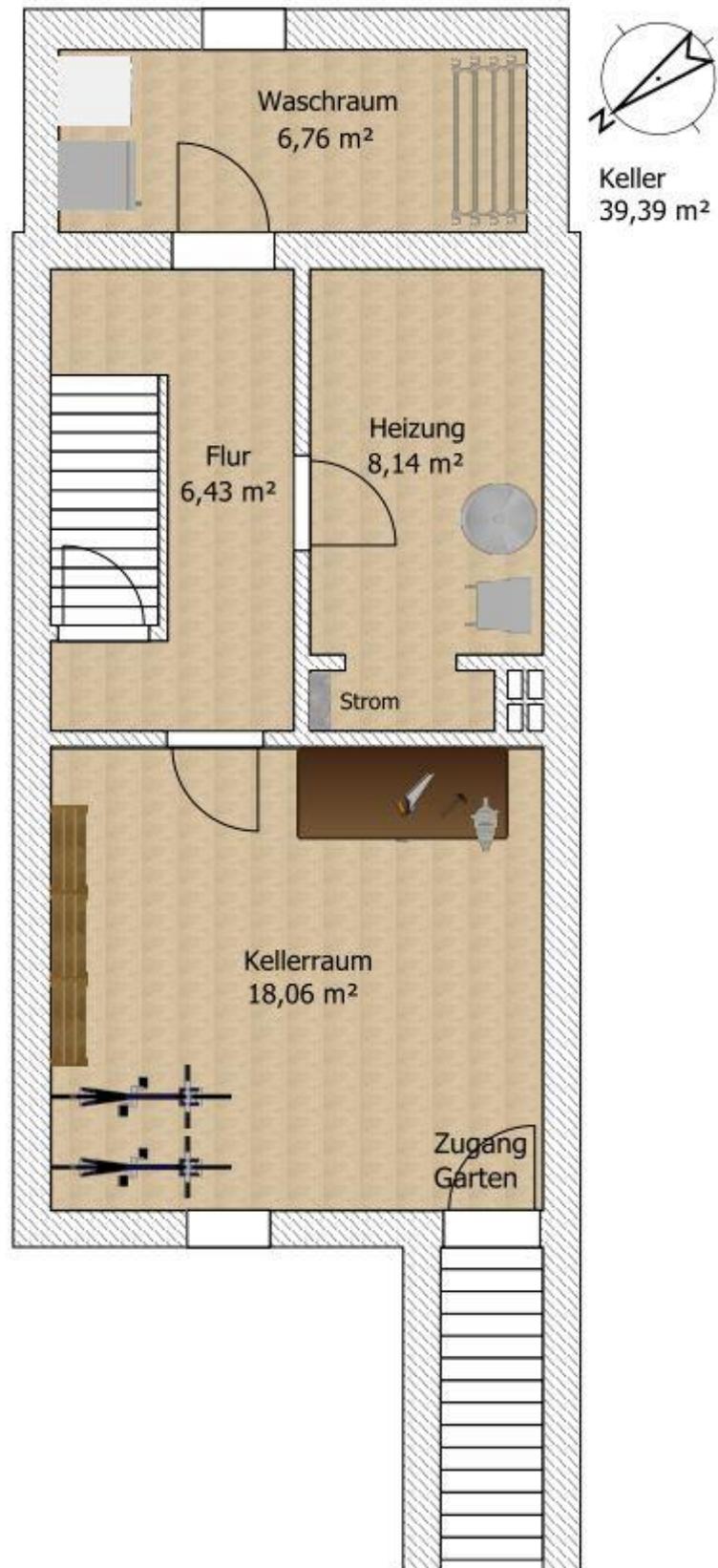
Rückansicht

HAUSZEIT IMMOBILIEN

Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
Telefon: 0176 / 73 53 2226
kontakt@haus-zei.com | www.haus-zeit.com

Seite: 14

EXPOSE



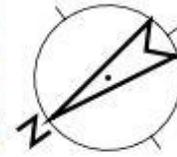
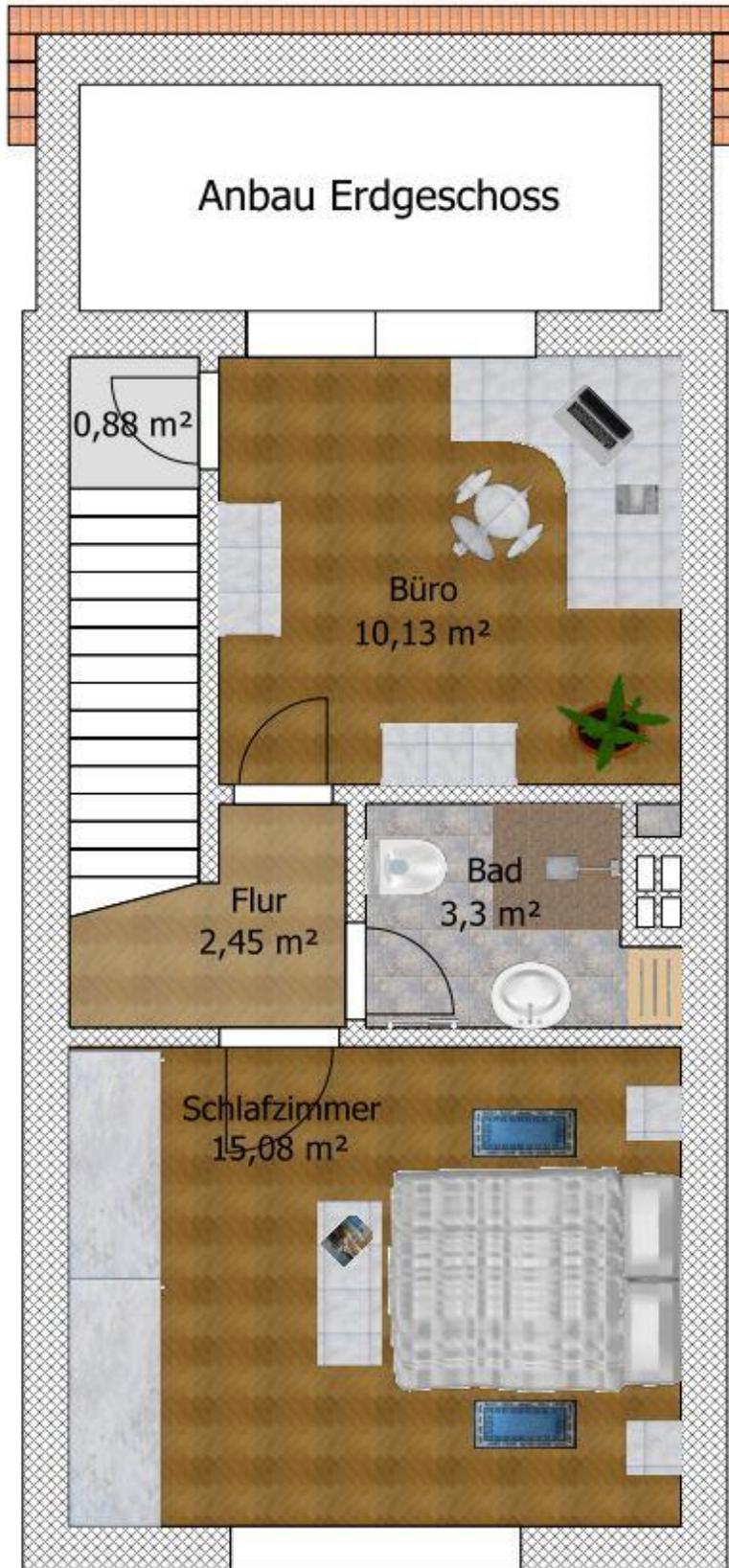
HAUSZEIT IMMOBILIEN

Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
 Telefon: 0176 / 73 53 2226
 kontakt@haus-zeit.com | www.haus-zeit.com



HAUSZEIT IMMOBILIEN

Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
 Telefon: 0176 / 73 53 2226
 kontakt@haus-zeit.com | www.haus-zeit.com

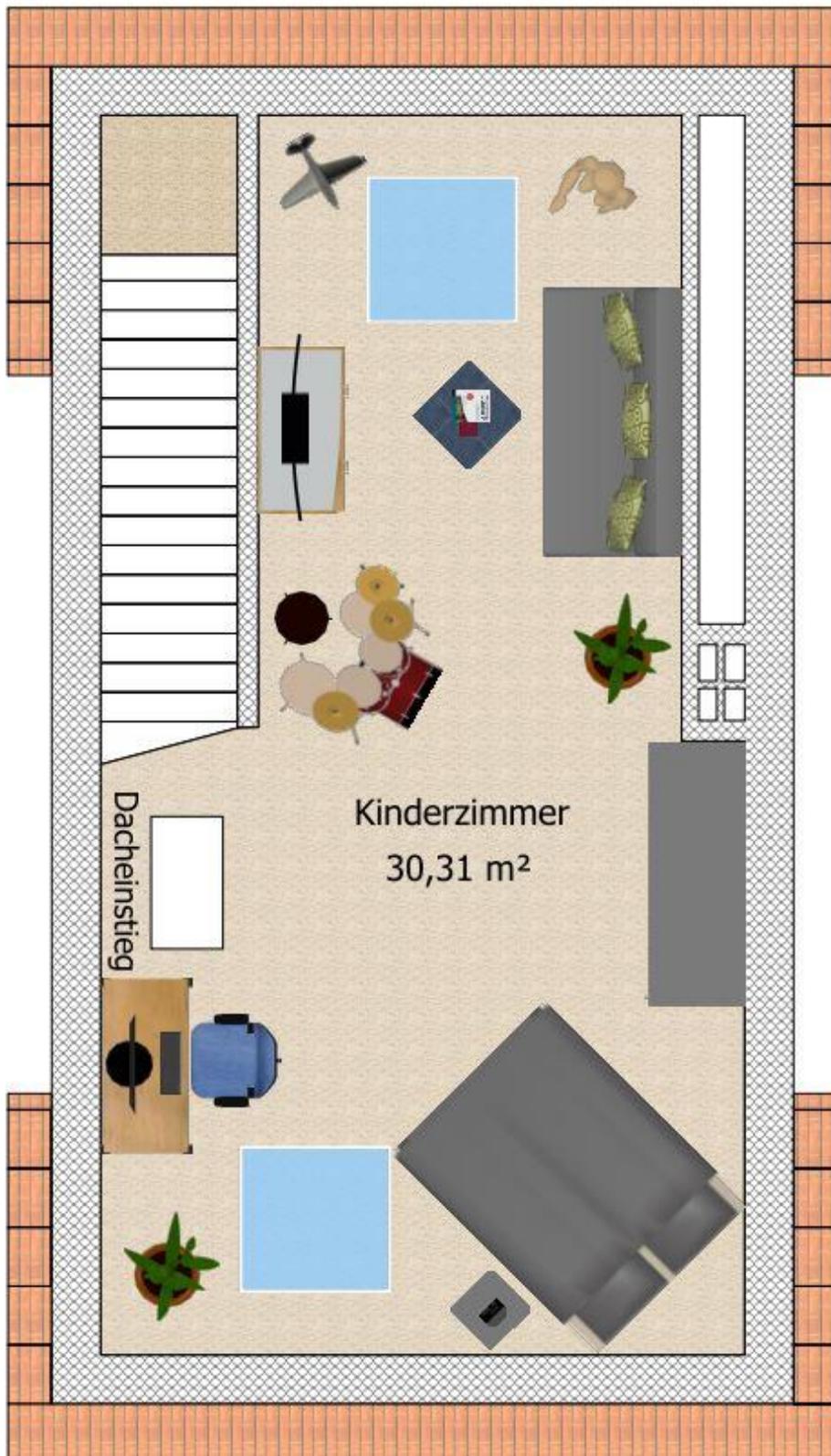


1. OG
31,84 m²

HAUSZEIT IMMOBILIEN

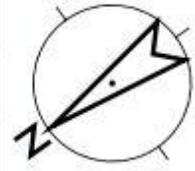
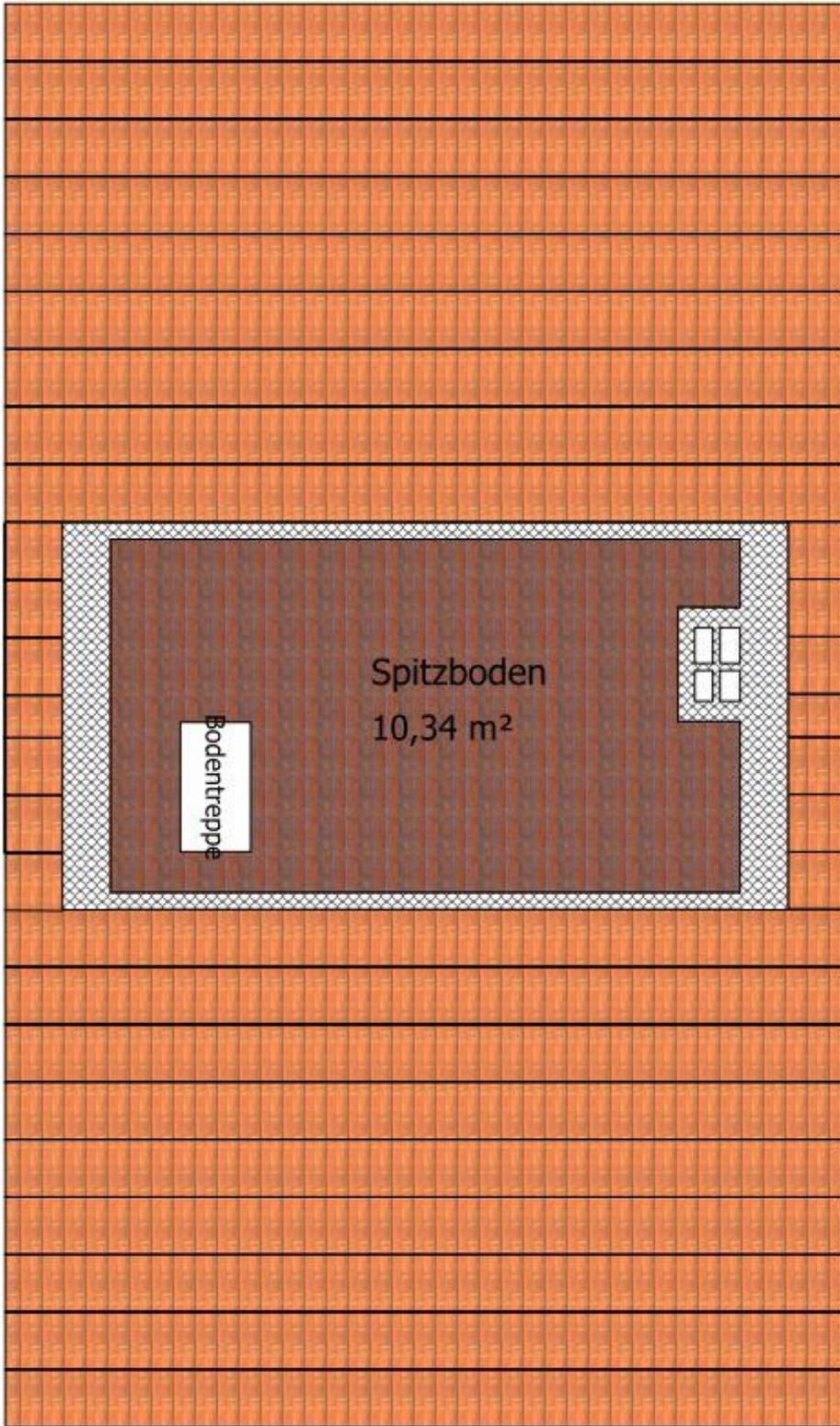
Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
 Telefon: 0176 / 73 53 2226
 kontakt@haus-zeit.com | www.haus-zeit.com

EXPOSE



HAUSZEIT IMMOBILIEN

Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
Telefon: 0176 / 73 53 2226
kontakt@haus-zeit.com | www.haus-zeit.com



Spitzboden
5,36 m²

HAUSZEIT IMMOBILIEN

Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
Telefon: 0176 / 73 53 2226
kontakt@haus-zeit.com | www.haus-zeit.com

Seite: 19

EXPOSE

