

Neu Wulmstorf – Neu Wulmstorf

# Reserviert! Geräumiges Endreihenhaus mit Garage in zentraler Lage

????????? ??????????: 24240013



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 100 m<sup>2</sup> • ??????: 3 • ?????? ????: 212 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24240013 - 21629 Neu Wulmstorf – Neu Wulmstorf

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ?????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ????????????? ??????????????

???????? ??????????: 24240013 - 21629 Neu Wulmstorf – Neu Wulmstorf

?? ??? ??????

|                       |                                                             |                                |                                                                                       |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????   | 24240013                                                    | ????? ???????                  | 349.000 EUR                                                                           |
| ???????????           | ca. 100 m²                                                  | ?????                          |                                                                                       |
| ????? ???????         | ????????????????<br>?????                                   | ???????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????????? ???     | ????????? ?? ??<br>?????????                                |                                |                                                                                       |
| ?????????             | 3                                                           | ?????????                      | ????????                                                                              |
| ????? ?????????????   | 2000                                                        | ?????????????                  |                                                                                       |
| ?????? ?????????????? | 2 x ?????????????<br>?????? ??????????????,<br>1 x ???????? | ????????????????????<br>?????? | ca. 0 m²                                                                              |
|                       |                                                             | ?????????                      | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????             |

??????? ?????????: 24240013 - 21629 Neu Wulmstorf – Neu Wulmstorf

## ????????????? ???????????

|                                                   |                       |                                           |                |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????           | BEDARF         |
| ????? ???????????                                 | ERDGAS_SCHWER         | ??????? ???????<br>??????????             | 129.30 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 21.04.2034            | ??????????<br>?????????????<br>?????????? | D              |
| ????? ???????????                                 | ??????                |                                           |                |

???????? ?????????: 24240013 - 21629 Neu Wulmstorf – Neu Wulmstorf

?? ????????



??????? ???????? : 24240013 - 21629 Neu Wulmstorf – Neu Wulmstorf

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



???????? ?????????: 24240013 - 21629 Neu Wulmstorf – Neu Wulmstorf

?? ????????



??????? ???????? : 24240013 - 21629 Neu Wulmstorf – Neu Wulmstorf

?? ????????



??????? ???????? : 24240013 - 21629 Neu Wulmstorf – Neu Wulmstorf

?? ????????



??????? ?????????: 24240013 - 21629 Neu Wulmstorf – Neu Wulmstorf

?? ????????



Sie möchten wissen was  
Ihre Immobilie aktuell wert ist?  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ?????????: 24240013 - 21629 Neu Wulmstorf – Neu Wulmstorf

## ??? ?????? ?????????

Das im Jahr 2000 errichtete Reihenendhaus mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 212 m<sup>2</sup> bietet auf drei Zimmern genügend Platz für individuelle Wohnideen. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wird durch eine effiziente Zentralheizung beheizt. Besonders praktisch ist die vorhandene Garage mit elektr. Rollltor sowie die elektrische Markise, die angenehmen Schutz vor Sonne bietet. Zwei PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus sorgen für bequemes Parken. Ein Vollkeller bietet zusätzlichen Stauraum und Platz für Hobbyaktivitäten. Das Haus verfügt über ein modernes Vollbad sowie ein Gäste-WC, was den Komfort des täglichen Lebens erhöht. Die bereits eingebaute Küche erleichtert das Kochen und lädt zum gemeinsamen Essen ein. Besonders attraktiv ist die Ausbaureserve, die individuelle Erweiterungsmöglichkeiten bietet und Raum für kreative Gestaltungsideen lässt. Insgesamt besticht die Immobilie durch eine praktische Aufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die ruhige Lage des Reihenendhauses bietet eine angenehme Umgebung für Familien oder Paare, die nach einem gemütlichen Zuhause suchen. Die Umgebung punktet zudem mit einer guten Infrastruktur und einer optimalen Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch ihre durchdachte Ausstattung und ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein perfektes Zuhause für Menschen, die auf der Suche nach einem praktischen und funktionalen Eigenheim sind.

??????? ???????: 24240013 - 21629 Neu Wulmstorf – Neu Wulmstorf

??????????????? ??? ?????????

- Garage mit elektr. Tor
- Elektr. Markise
- Vollkeller
- Vollbad
- Zwei PKW-Stellplätze
- Einbauküche
- Gäste-WC
- Ausbaureserve
- Glasfaseranschluss vorhanden

??????? ?????????: 24240013 - 21629 Neu Wulmstorf – Neu Wulmstorf

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in der Gemeinde Neu Wulmstorf. Neben der Nähe sämtlichen Schulformen sowie Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, wie einem Schwimmbad oder Kino, finden sich Einkaufsmöglichkeiten und Dinge des täglichen Bedarfs die schnell erreicht sind. Neu Wulmstorf liegt in ca. 16 km Luftlinie vom Stadtzentrum Hamburg in südwestlicher Richtung entfernt. Durch die direkte Anbindung an die Bundesstraße 73 und somit an die A7 ist sie über den Norden, sowie über den Süden über die A1 und die B3 gut zu erreichen. Einen S-Bahnanschluss haben Sie zur Strecke Hamburg nach Cuxhaven (S-Bahn-Anschluss bis Stade). Der Ort Neu Wulmstorf bietet Kindergärten, Grundschulen, eine Haupt- und Realschule und ein Gymnasium sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, alles in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Die ärztliche Versorgung ist sehr gut (Krankenhäuser in Buxtehude und Harburg). Die Gemeinde Neu Wulmstorf und der unmittelbare Umkreis bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie: Kino, Freibad, Hallenbad, Jugendzentrum, Reithallen, Sportvereine, Minigolf sowie großzügige Rad- u. Wanderwege.

??????? ?????????: 24240013 - 21629 Neu Wulmstorf – Neu Wulmstorf

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 129.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 24240013 - 21629 Neu Wulmstorf – Neu Wulmstorf

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Volker Dallmann & Sandy Dallmann

---

Kehdinger Straße 13 ??????

E-Mail: [stade@von-poll.com](mailto:stade@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)