



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SHa-67244

Attraktive Doppelhaushälfte in ruhiger familienfreundlicher Lage von Neu Wulmstorf

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

549.000,00 €

3,57% inklusive Mehrwertsteuer inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	126,6 m²
Grundstücksfläche	371,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2012
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2025
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Befeuern	Gas
Stellplatzart	Carport
Gartennutzung	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	28.04.2034
Energiebedarf	75,7
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Ausstellungsdatum	29.04.2024
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Gemeinde Neu Wulmstorf liegt an der Südwestgrenze Hamburgs in Niedersachsen. Die Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Neu Wulmstorf. Diese Lage verbindet harmonisch ein naturnahes Umfeld mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Umgeben von gepflegten Einfamilien- und Doppelhäusern, bietet die Wohnlage eine hohe Lebensqualität und ein angenehmes Wohnumfeld. Die Straße zeichnet sich durch wenig Verkehr aus und ist somit eine sichere Umgebung für Kinder.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar: Supermärkte, Bäckereien und Apotheken befinden sich nur wenige Minuten entfernt. Für Familien mit Kindern gibt es in der Nähe mehrere Kindergärten, Schulen und Spielplätze. Darüber hinaus lädt die umliegende Natur zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten ein.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Der S-Bahnhof Neu Wulmstorf ist schnell erreichbar und bietet eine direkte S-Bahn-Verbindung nach Hamburg. Zudem gibt es eine gute Anbindung an die Autobahnen A1, A7 und A26, sodass auch Pendler ideale Voraussetzungen vorfinden. Für Naherholung und Freizeitgestaltung sind der nahe gelegene Regionalpark Rosengarten sowie weitere Grünflächen und Erholungsgebiete perfekt geeignet.

Diese Lage macht die Doppelhaushälfte zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare oder alle, die Wert auf ein ruhiges und dennoch gut angebundenes Umfeld legen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Ankommen und wohlfühlen.....Hier können Sie direkt einziehen!

In einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohnlage von Neu Wulmstorf befindet sich diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2012.

Das gepflegte Zuhause überzeugt mit einer Wohnfläche von etwa 129 m² und einer durchdachten Raumaufteilung.

Genießen Sie das behagliche und gleichzeitig moderne Wohngefühl.

Hier können Sie und Ihre Familie sich ausleben und wohlfühlen. Es bietet Ihnen unter anderem vier helle Zimmer, und einen schönen Garten. Zusätzlich wurde der Spitzboden zum Wohnraum ausgebaut und kann als Gäste-, Schlafzimmer oder Büro genutzt werden.

Die ruhige und familienfreundliche Lage wird Ihnen gefallen.

Der Eingangsbereich ist hell und einladend. Vom Flur aus gelangen Sie direkt in Ihre gemütliche Wohnküche.

Das Wohnzimmer ist durch die großen Kunststofffenster freundlich und lichtdurchflutet. Von hier aus haben Sie einen direkten Zugang zur großzügigen Terrasse und in den Garten.

Ein Gäste-WC, ein großer Hauswirtschaftsraum mit separatem Eingang sowie ein weiterer Abstellraum unter der Treppe ergänzen das Platzangebot im Erdgeschoss.

Das moderne Badezimmer im Obergeschoss ist ausgestattet mit einer bodengleichen Dusche, einer Badewanne, einem Waschtisch und einer Toilette.

Drei helle Zimmer, zum Teil mit bodentiefen Fenstern, bieten Platz für Ihre Wohnträume.

Eine hochwertige Holztreppe führt zum wohnlich ausgebauten Spitzboden. Das dort entstandene Studiozimmer ist dank seiner komfortablen Raumhöhe perfekt als Büro, Hobbyraum oder Schlaf- oder Gästezimmer nutzbar.

Ein Carport mit Abstellraum gehören ebenfalls zum Angebot.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Ausstattung

Das erwartet Sie in dieser Doppelhaushälfte:

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

- dreifachverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Außenjalousien
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Obergeschoss
- Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung

Erdgeschoss:

- heller Flur/ Eingangsbereich
- eine Wohnküche mit Einbauküche
- ein großzügiges Wohnzimmer
- eine Terrasse
- große Nische für Ihre Garderobe
- Abstellraum unter der Treppe
- Hauswirtschaftsraum (Heizung) mit separater Nebeneingangstür
- Gäste WC
- Fußbodenbelag: Fliesen

Obergeschoss:

- komfortable Drenpelhöhe von 1,60 m
- drei Wohnräume mit zum Teil bodentiefen Fenstern
- ein modernes Bad mit Dusche und Badewanne (Fliesen)
- zum Wohnraum ausgebauter Spitzboden mit circa 22 m² Wohnfläche (Büro/ Gäste- oder Schlafzimmer/ Hobbyraum)
- Zugang über eine hochwertige Holztreppe
- Fußbodenbelag: Laminat in Holzoptik

Außenanlagen:

- eine große Terrasse mit Südausrichtung
- ein Carport mit Abstellraum
- ein PKW Stellplatz
- Hecke als Sichtschutz

Grundstück:

- das Grundstück ist real geteilt

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Wenn Sie eine moderne Doppelhaushälfte mit einem tollen, ruhig gelegenen Grundstück in Neu Wulmstorf suchen, sind Sie hier genau an der richtigen Adresse!

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte im eMail Schriftverkehr immer Ihre vollständigen Kontaktdaten (Rufnummer und Adresse) an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Die im Exposé ausgewiesene Provision ist der Teil, den der Käufer aufgrund unserer Doppeltätigkeit nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen hat.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten? Rufen Sie mich gerne an:

***FALC Immobilien
-Silke Hammann-
Vertriebsleitung Immobilien***

Ihre Ansprechpartnerin: Silke Hammann

***Tel. 0160/ 975 021 63
silke.hammann@falcimmo.de***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

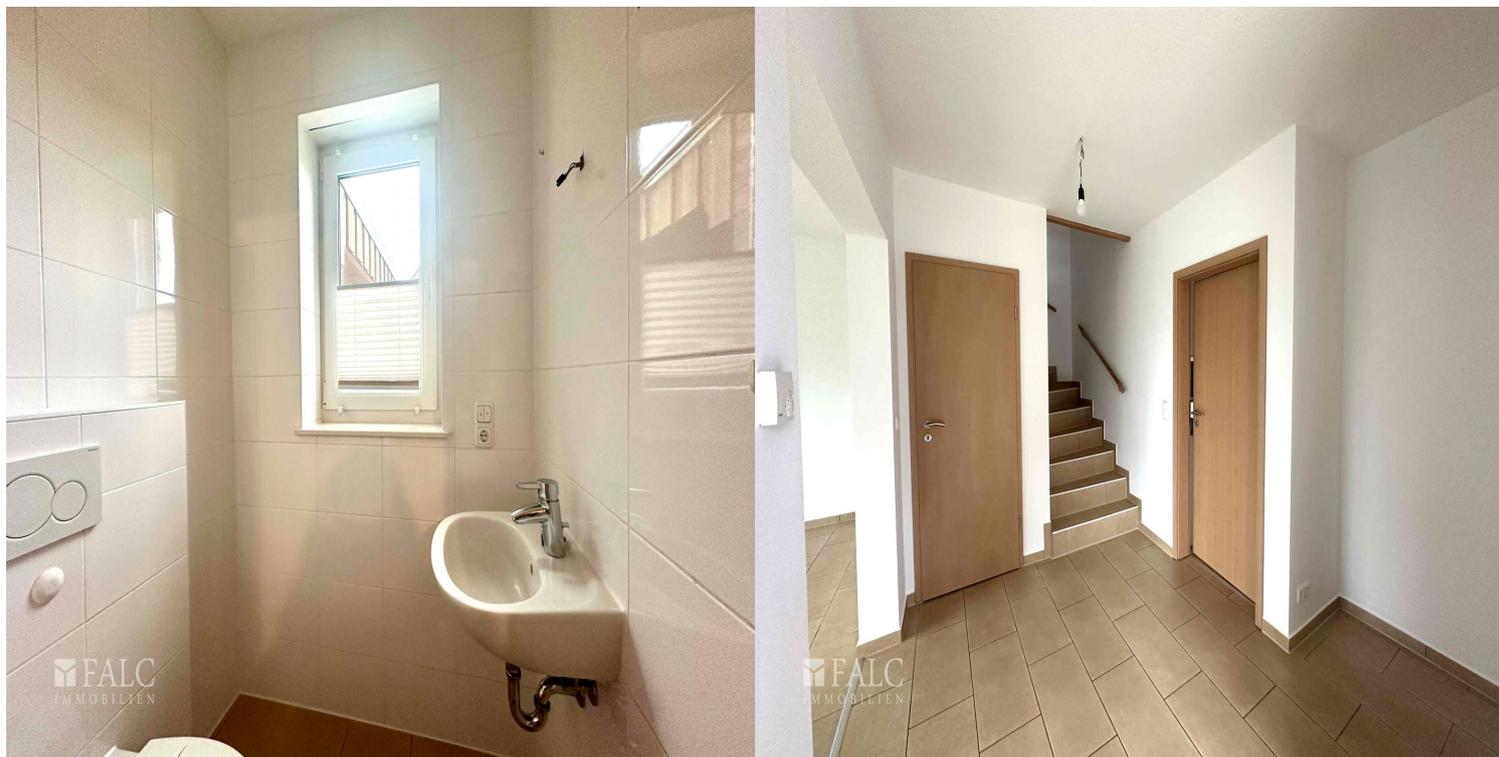
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

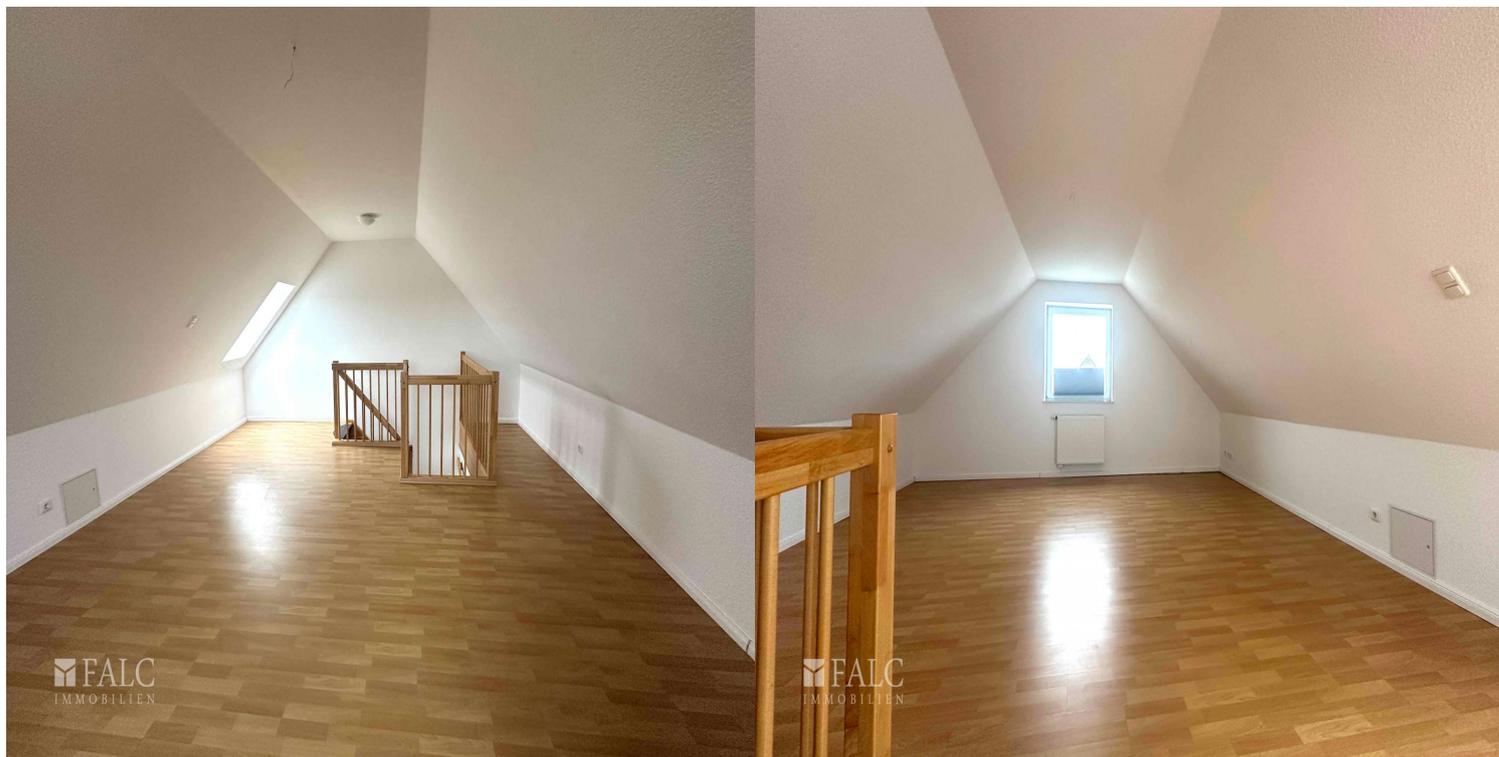
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)