

Exposé

Doppelhaushälfte in Neu Wulmstorf

Exklusive Architekten-Doppelhaushälfte direkt am Waldrand



Objekt-Nr. **OM-95640**

Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.830 € + NK**

Ansprechpartner:
Karsten Meyn
Telefon: 04161 5029558

21629 Neu Wulmstorf
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2017	Mietsicherheit	4.500 €
Grundstücksfläche	411,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmetermin	01.05.2025
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	122,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	110 €	Carports	1
Heizkosten	115 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	225 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Neuwertig, exklusiv und modern, so präsentiert sich diese schöne Architektur-DHH in Neu Wulmstorf.

Dieser wunderschöne Bau aus dem Jahr 2017 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 110 m² (zzgl. großer Terrasse), die durch ihre großzügige Grundrissgestaltung und Ausstattung ein Wohnerlebnis bietet, das seines gleichen sucht.

Zur Vermietung steht die linke Haushälfte.

Sie betreten das Haus in den großzügigen Flur mit genug Platz für Garderobe. Ein Kinderzimmer oder Büro mit bodentiefen Fenstern sowie das Gästebadezimmer mit ebenerdiger Dusche. Gegenüber ist eine Abstellmöglichkeit unter der Treppe. Alle Wohn- und Schlafräume im Haus sind mit Designbelag ausgelegt, das Erdgeschoss ist ganz offen gehalten, hier gehen Kochen-Essen-Wohnen ineinander über. Eine hochwertige Einbauküche mit Kochinsel und Markengeräten ist in diesem Objekt selbstverständlich. Das große Wohn-Esszimmer ist ebenfalls mit bodentiefen Fenstern ausgestattet, die einen herrlichen, unverbaubaren Blick in den Garten und anliegendem Wald bieten und mit einer großen Schiebetür direkt auf die große, sonnige Terrasse führen. Der Innen- und Außenbereich gehen eine gelungene optische Verbindung ein.

Über eine massive Treppe mit zwei Absätzen gelangen Sie in das Obergeschoss. Auch hier ist ein großzügiger Flur, in dem nach Wunsch z. B. eine Anrichte oder auch ein separater Schreibtisch stehen können. Ein Dachfester lässt Tageslicht einfluten. Zwei Schlafzimmer im Obergeschoss mit Blick in den Wald und das edle Designer-Bad mit Wanne und ebenerdiger Dusche bieten genug Platz für Privatsphäre. Ein separates Ankleidezimmer hat genug Stauraum für Ihre Garderobe. Im Obergeschoss finden Sie auch den Heizungsraum mit Solaranlage für Wassererwärmung und einer zentralen Be- und Entlüftungsanlage. Hier haben Sie Platz für Ihre Waschmaschine und Trockner.

Ausstattung

In puncto Ausstattung überzeugt die zeitgemäße Immobilie durch hochwertige Details wie z.B.

- Dunstabzug im Kochfeld,
- Einbau-Downlights im gesamten Haus,
- Designbelag in allen Wohn- und Schlafräumen durchgehend.
- Bioethanol-Feuersäule im Wohnzimmer,
- Dachkuppel für Tageslicht im Flur-Obergeschoss.
- Begehbarer Ankleideraum,
- Zentrale Be- und Entlüftungsanlage,
- Netzwerk-Vorbereitung,
- Telekom- und Vodafoneanschluss (Kabel-Deutschland)
- Glasfaser ist jederzeit möglich,
- Zentrale Niedrigtemperatur-Fußbodenheizung,
- Design-Handtuchheizkörper in Bad und Gästebad,
- Moderne Badgestaltung mit klaren Formen.
- Beheizung über Gastherme,
- Solaranlage für Wassererwärmung und somit zusätzlicher Energieersparnis!

- Der Garten ist pflegeleicht angelegt und das Haus sorgt mit seiner individuellen Fassadenbeleuchtung nicht nur für Sicherheit, sondern auch für Atmosphäre.

- Große Terrasse Richtung Südwesten mit Beleuchtung.

- Großzügiges Doppel-Carport.

- Wallbox auf Anfrage möglich,

Wir haben ausschließlich regionale Handwerker für die Herstellung dieses architektonischen Traumhauses beauftragt.

Fußboden:

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Einzug evtl. schon im Laufe des April 2025 möglich.

Alle in dieser Expertise stehenden Angaben zum Mietobjekt sind nach bestem Wissen zusammengestellt worden. Selbstverständlich wurden alle Angaben mit größter Sorgfalt überprüft. Wir können für die Richtigkeit und die Aktualität dieser Angaben jedoch trotz hoher Sorgfalt keine Gewähr und keine Haftung übernehmen. Nebenkosten aufgrund vergangener Verbräuche übernommen. Neben den Stromkosten können auch die Gaskosten selbst übernommen werden, da hier eine eigene Heizungsanlage besteht. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Wir können auch nicht gewährleisten, dass zum Zeitpunkt des Zugangs des Exposés oder zu einem späteren Zeitpunkt das Objekt noch zur Vermietung steht. Das Angebot ist insoweit unverbindlich und freibleibend.

Lage

Sie fahren eine private Allee auf Ihr Haus zu und genießen einen Standort, der Sie von dem öffentlichen Verkehr entfernt. Sie haben auf ihrem Grundstück ein (2022 neu errichtetes) Doppel-Carport für sich allein. Mit mehr als genug Platz zu anliegenden Häusern und direkt am unverbaubaren Waldrand in herrlicher Ruhe. Das Grundstück liegt im nördlichen Teil von Neu Wulmstorf, in der Nähe sämtlicher wichtiger Infrastruktur.

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. Außerdem die A26 Richtung Stade und demnächst (geplant 2026/27) zur zur A7. Direkter Bahnanschluss besteht zur Strecke Hamburg-Cuxhaven (S-Bahn-Anschluss bis Stade), Busverbindung Richtung Hamburg ist durch den Hamburger Verkehrsverbund (HVV) gegeben (nächste Haltestelle innerhalb von 7 Gehminuten zu erreichen). Der Ort Neu Wulmstorf bietet diverse Kindergärten, 2 Grundschulen, eine Oberschule und ein Gymnasium sowie alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und noch ein wenig mehr. Alle bekannten Discounter sind vor Ort, die ärztliche und fachärztliche Versorgung ist hervorragend (Krankenhaus in Buxtehude oder Harburg), darüber hinaus bieten Eiscafés, ein Kino und eine vielfältige Gastronomie einen schönen privaten Ausgleich. Die Gemeinde Neu Wulmstorf und der unmittelbare Umkreis bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie: Freibad, Hallenbad, Jugendzentrum, Reithallen, Minigolf sowie großzügige Rad- u. Laufwege.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Zufahrt / Allee



Mauerwerk

Exposé - Galerie



Fensteransicht



Fassade seitlich

Exposé - Galerie



Garten direkt am Wald



Farbkonzzept des Hauses

Exposé - Galerie



Flur vom Eingang betrachtet



Flur / Treppe

Exposé - Galerie



Hochwertige Küche / Kochinsel



Küche Seitenansicht

Exposé - Galerie



Wohn- /Kochbereich



Designelemente

Exposé - Galerie



Markenausstattung



Dunstabzug im Kochfeld

Exposé - Galerie



Bioethanol Feuersäule



Wohnzimmer /Blick von Terrasse

Exposé - Galerie



Zimmer Erdgeschoss



Gästebad mit Dusche



Hochwertige Armaturen

Exposé - Galerie



Oberer Flur von der Treppe



Oberer Flur

Exposé - Galerie



Raum 1 OG links



Tiefe Fenster mit Waldblick

Exposé - Galerie



Ankleideraum



Raum 2 OG rechts

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badewanne



Toilette

Exposé - Galerie



Dusche auch im OG



Dusche auch im OG



Großer Waschtisch

Exposé - Galerie



Waschtisch Unterschrank



Spiegelschrank



Bad OG

Exposé - Grundrisse

