

Wunderschöne Doppelhaushälfte in Winsen-Luhdorf verwirklicht Ihren Traum in ländlicher Region

21423 Winsen (Luhe), Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 2022-NI-308



Wohnfläche ca.: **90,24 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **350.000 EUR**

Wunderschöne Doppelhaushälfte in Winsen-Luhdorf verwirklicht Ihren Traum in ländlicher Region

Objekt ID	2022-NI-308
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	21423 Winsen (Luhe)
Wohnfläche ca.	90,24 m²
Grundstück ca.	311 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Haustiere	erlaubt
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1995
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57 zzgl. MwSt.
Kaufpreis	350.000 EUR



Objektbeschreibung

Machen Sie den virtuellen Rundgang durchs Haus:

+++ <https://neubauerimmobilien.de/360/AML> +++

Diese sehr gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich in Luhdorf, einem Ortsteil von Winsen (Luhe). Es verwirklicht Ihren Familientraum in ländlicher Atmosphäre, nicht weit entfernt vom Zentrum Winsens.

Das Haus befindet sich auf einem ca. 311 qm großen Grundstück und bietet Ihnen eine Gesamtfläche von ca. 102 qm, welche sich auf insgesamt 4 Zimmer im Erd-, Ober- und Dachgeschoss verteilt. Die Wohnfläche beträgt ca. 90,24 qm (Erd- und Obergeschoss). Die Doppelhaushälfte wurde 1995 erbaut.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum, die kleine, gemütliche Küche sowie der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang auf die wundervolle, überdachte Terrasse. Von der Küche aus haben Sie einen schönen Blick in den Garten. Mithilfe der Durchreiche können Sie überdies den Blick in den Wohn- und Essbereich schweifen lassen, sodass Sie Ihren Gästen bei einem gemütlichen Beisammensitzen nie das Gefühl geben, sie allein zu lassen.

Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss des Hauses. Hier erwarten Sie das großzügige Schlafzimmer, das helle Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein weiteres Zimmer, welches sich als Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer anbietet.

Gehen Sie eine Etage höher, gelangen Sie in das 12qm große, ausgebaute Dachgeschoss. Dieses bietet Ihnen ein weiteres großzügiges Zimmer (keine Wohnfläche), welches mit einem Heizkörper ausgestattet ist.

Der Garten ist pflegeleicht und bietet Ihnen neben der Terrasse ausreichend Platz für weitere Sitzgelegenheiten oder Spielgeräte für Kinder. Ein Schuppen für das Verstauen von Gartengeräten ist ebenfalls vorhanden.

Neben dem Haus haben Sie zwei Stellplätze für PKWs.

Ausstattung

Machen Sie den virtuellen Rundgang durchs Haus:

+++ <https://neubauerimmobilien.de/360/AML> +++

Massiv gebaute Doppelhaushälfte

- Baujahr 1995
- Gesamtfläche ca. 102 qm, davon ca. 90,24 qm Wohnfläche
- ausgebautes Dachgeschoss mit ca. 12 qm (keine Wohnfläche)
- Grundstück ca. 311 qm
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang auf überdachte Terrasse
- Echtholz-Laminat im Wohn- und Esszimmer, Vinyl-Designplanken in Küche, Flur, Gäste-WC
- gemütliche Küche mit Durchreiche ins Wohn- und Esszimmer



- ein Gäste-WC, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gasheizung aus 2008
- Doppelisolierverglaste Fenster
- Ruhiges Wohngebiet

Bitte beachten Sie:

- Das Grundstück ist ideell geteilt und befindet sich mit der anderen Doppelhaushälfte auf einem gemeinsamen Flurstück (51/29). Der hier angebotenen Doppelhaushälfte sind ca. 311qm der insgesamt 622qm zugeordnet. Ein WEG Verwalter ist nicht bestellt.
- Das Grundstück hat einen Anteil von 1/5 an dem Privatweg auf Flurstück 51/38.

Sonstiges

Nähere Informationen erhalten Sie unter Angabe Ihrer vollständigen Adressdaten sowie Telefonnummer und Email auf Anfrage.

Sämtliche Angaben stammen vom Eigentümer. Wir haben diese nicht geprüft. Wir haften deshalb höchstens für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit.

Die Käufer-Provision beträgt 3,57% vom Kaufpreis inklusiv MwSt. Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	03.08.2032
Baujahr lt. Energieausweis	2008
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	121,70 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Machen Sie den virtuellen Rundgang durchs Haus:

+++ <https://neubauerimmobilien.de/360/AML> +++

Diese schöne Doppelhaushälfte befindet sich in ländlicher, jedoch gut angebundener Lage von Lühdorf. Die Winsener Innenstadt ist nicht weit entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, ein Bäcker, Ärzte, sowie ein Kindergarten sind bequem fußläufig zu erreichen.

Der Winsener Bahnhof ist ebenfalls gut und schnell zu erreichen. Von hier aus kommt man bequem nach Lüneburg und Hamburg. Auch die Autobahnen A39, A7 und A1 sind nicht weit entfernt.

Winsen bietet ein reichhaltiges Angebot für alle Sport- und Kulturinteressierten.

Eine Kinderbetreuungseinrichtung sowie eine Grundschule sind in Gehdistanz im Ort vorhanden.





Frontansicht



Eingangsbereich



Hauswirtschaftsraum



Gäste-WC



Küche



Küche





Wohn- und Essbereich



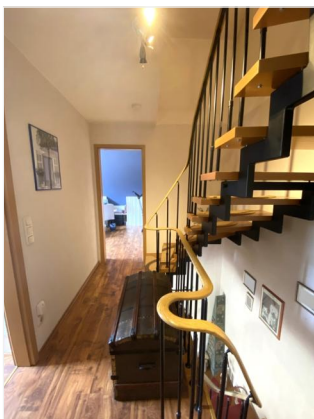
Wohn- und Essbereich



Terrasse



Treppe



Flur OG



Schlafzimmer





Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Gästezimmer



Zimmer Dachboden



Garten



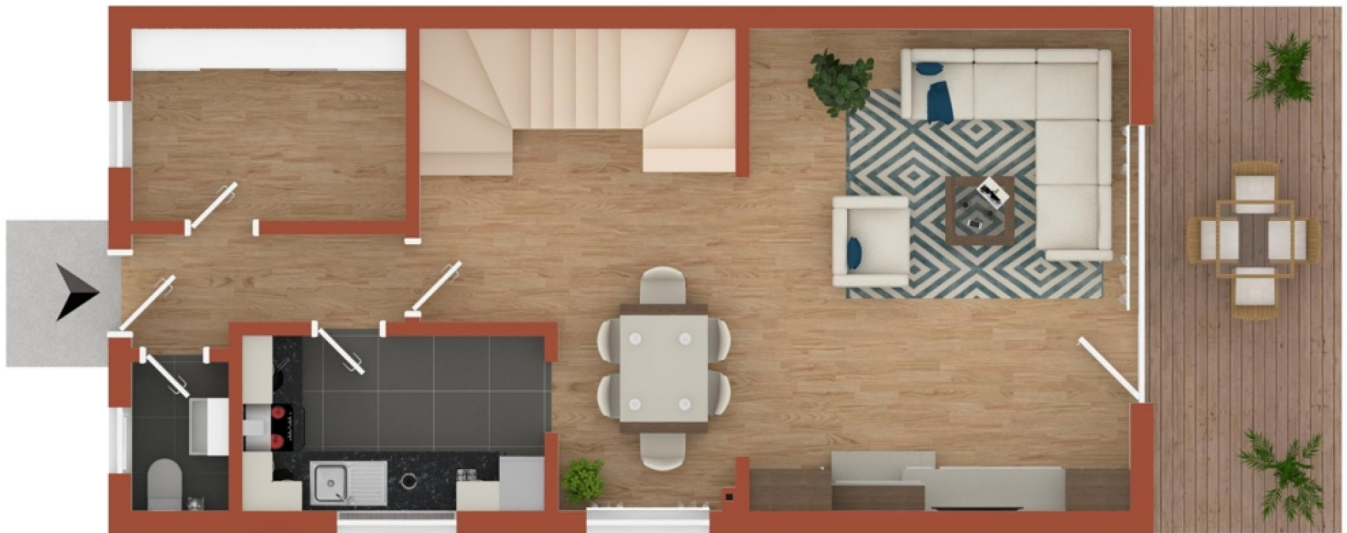


Außenansicht



Grundriss

Grundriss EG



Grundriss

Grundriss OG

