

# Gepflegte Doppelhaushälfte in Winsen-Luhdorf mit schönem Garten sucht neue Familie

21423 Winsen (Luhe), Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 2022-NI-325



Wohnfläche ca.: **95 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **379.000 EUR**

## Gepflegte Doppelhaushälfte in Winsen-Luhdorf mit schönem Garten sucht neue Familie

Objekt ID	2022-NI-325
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	21423 Winsen (Luhe)
Wohnfläche ca.	95 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	400 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Haustiere	erlaubt
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1995
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57 zzgl. MwSt.
Kaufpreis	379.000 EUR



## Objektbeschreibung

Machen Sie den virtuellen Rundgang durchs Haus:

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

Diese schöne Doppelhaushälfte befindet sich in Luhdorf bei Winsen (Luhe). Wer seinen Familientraum in ländlicher Atmosphäre, jedoch nicht weit entfernt vom Zentrum Winsens verwirklichen möchte, sollte nun genauer hinschauen.

Das Haus befindet sich auf einem ca. 400 qm großen Grundstück und bietet Ihnen eine Gesamtfläche von ca. 110 qm. Die Wohnfläche beträgt 95 qm und verteilt sich auf die vier Zimmer im Erd- und Obergeschoss. Im Jahr 1995 wurde die Doppelhaushälfte erbaut.

Im Erdgeschoss erreichen Sie über den geräumigen Eingangsbereich das Gäste-WC, einen kleinen Abstellraum unter der Treppe, das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang auf die Terrasse sowie die moderne Küche mit anschließendem Hauswirtschaftsraum.

Im Obergeschoss des Hauses erwarten Sie zwei schöne Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer, ein großes, helles Schlafzimmer sowie das geräumige Badezimmer.

Eine Etage höher gelangen Sie in das ausgebaute Dachgeschoss, welches Ihnen ein weiteres großes Zimmer mit ca. 15 qm und einen kleinen Abstellraum bietet.

Neben der schönen Terrasse, welche mit einer elektrischen Markise überdacht werden kann, bietet der Garten viel Platz für weitere Sitzgelegenheiten und zum Aufstellen von Spielgeräten. Zwei hochwertige Gartenschuppen sind ebenfalls vorhanden.

Ein Stellplatz gehört ebenfalls zur Doppelhaushälfte. Dieser ist fußläufig zu erreichen.

## Ausstattung

Machen Sie den virtuellen Rundgang durchs Haus:

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

Massiv gebaute Doppelhaushälfte

- Baujahr 1995
- Wohnfläche 95 qm, Gesamtfläche ca. 110 qm
- ausgebautes Dachgeschoss mit ca. 15 qm (keine Wohnfläche), ausgestattet mit Laminat
- Grundstück ca. 400 qm
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang auf Terrasse
- elektrische Markise der Terrasse wurde 2021 neu bespannt
- Parkett im Wohn- und Esszimmer, Vinyl-Designplanken in der Küche
- neue Einbauküche aus 2016, neue Haustür aus 2017
- ein Gäste-WC, ein Badezimmer mit Eckduschwanne
- Gasheizung aus 2007 mit einem neuen Heizkessel aus 2017



- Ruhiges, schönes Wohngebiet in Luhdorf

Bitte beachten Sie:

- Das Grundstück ist ideell geteilt und befindet sich mit weiteren 7 Doppelhaushälften auf einem gemeinsamen Flurstück (51/33). Der hier angebotenen Doppelhaushälfte sind ca. 400 qm der insgesamt 2.839 qm zugeordnet. Ein WEG Verwalter ist nicht bestellt.

## 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 übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigens Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden.

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	30.10.2032
Baujahr lt. Energieausweis	2007
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	66,62 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	B



## Lage

Machen Sie den virtuellen Rundgang durchs Haus:

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

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.





Außenansicht



Flur EG



Küche



Hauswirtschaftsraum



Wohnzimmer



Wohnzimmer





Terrasse



Gäste-WC



Flur OG



Badezimmer



Badezimmer



Kinderzimmer 1





Kinderzimmer 2



Elternschlafzimmer



Zimmer Dachgeschoss



Frontansicht



Hauseingang



Garten





Garten



# Grundriss

## Grundriss Erdgeschoss



# Grundriss

## Grundriss Obergeschoss

