

Ein Traumhaus mit viel Platz für Sie und Ihre Familie!

21423 Winsen (Luhe), Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 2022-NI-311



Wohnfläche ca.: **191 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **650.000 EUR**

Ein Traumhaus mit viel Platz für Sie und Ihre Familie!

Objekt ID	2022-NI-311
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	21423 Winsen (Luhe)
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	191 m ²
Grundstück ca.	1.072 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1984
Zustand	modernisiert
Ausstattung / Merkmale	Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57 inkl. MwSt.
Kaufpreis	650.000 EUR



Objektbeschreibung

Besuchen Sie bitte unseren 3D-Rundgang zum Objekt unter:

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

Das exklusiv von uns angebotene freistehende und äußerst großzügige massive Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Sackgassen-Lage am Rand von Scharmbeck auf einem 1.072 qm großen Grundstück.

Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Proportionen und das lichterfüllte Ambiente des Hauses, welches durch die zahlreichen bodentiefen Fenster zustande kommt.

Das Haus wurde im Jahr 1984 erbaut. Die Wohnfläche von ca. 191 qm verteilt sich auf das Erdgeschoss und das voll ausgebaute Dachgeschoss. Eine teils private- teils geschäftliche Nutzung als Büro oder Praxis ist möglich.

Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich, die Gästetoilette, ein Vollbad und der offene Wohn-Essbereich inklusive Einbauküche. Es schließt sich das helle freundliche Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und in den Garten an. Außerdem steht im Erdgeschoss ein weiterer Raum zur Verfügung, der zum Beispiel als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Ein direkter überdachter Zugang vom Eingangsbereich aus in den Carport und die Garage ist ebenfalls vorhanden.

Eine schöne Holztreppe führt ins Dachgeschoss des Hauses. Dieses wurde 2018 kernsaniert und fertig ausgebaut. Genau wie im Erdgeschoss sind auch hier die Räumlichkeiten wunderbar hell und lichtdurchflutet durch die bodentiefen Fenster. Insgesamt befinden sich im Dachgeschoss drei weitere Räume - ein Elternschlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer. Der Flur bietet Ihnen viel Platz und Stellfläche. Das moderne Dusch-Bad grenzt direkt an das Elternschlafzimmer an. Ebenso erreichen Sie vom Elternschlafzimmer aus das Ankleidezimmer mit begehbarem Kleiderschrank.

Ungefähr die Hälfte des Spitzbodens ist vorbereitet (Veluxfenster, Stromanschlüsse), um aus den beiden als Kinderzimmer genutzten Räumen heraus jeweils eine Schlaf-Ebene zu schaffen.

Das Haus ist voll unterkellert – die Räume sind gefliest und zum Teil auch beheizt.

Ausstattung

Besuchen Sie bitte unseren 3D-Rundgang zum Objekt unter:

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

- Hochwertig gebautes Haus in Massivbauweise aus 1984
- Grundstücksgröße ca. 1.072 qm
- Wohnfläche ca. 191 qm
- Sehr großzügiger Grundriss mit viel Platz für die gesamte Familie
- Einbauküche aus 2014
- Zwei Badezimmer (1984 / 2018)



- Ein Gäste-WC
- Gasheizung aus 2014
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Z.T bodentiefe Mahagoni-Holzfenster aus dem Baujahr im Erdgeschoss; Vorrichtung zum Einbau von Außenjalousien sind vorhanden
- Im Dachgeschoss Kunststoff-Fenster doppelisolierverglast (z.T. bodentief) aus 2018
- Im Erdgeschoss geflieste Fußböden / Echtholzparkett
- Im Dachgeschoss Echtholzdielen
- Großer pflegeleicht angelegter Garten
- Absolut ruhige Sackgassen-Endlage

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	06.09.2032
Baujahr lt. Energieausweis	2014
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	176,80 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



Lage

Besuchen Sie bitte unseren 3D-Rundgang zum Objekt unter:
+++ <https://neubauerimmobilien.de/360/HKWL> +++

Das hier angebotene Objekt befindet sich in ruhiger Lage in Scharmbeck.

Scharmbeck ist ein Ortsteil der Stadt Winsen und liegt sehr verkehrsgünstig an der A39 (Abfahrt Winsen West) zwischen Lüneburg und Hamburg. Der nächste Bahnhof befindet sich in Ashausen und gehört schon zum HVV-Bereich.

Scharmbeck ist ein ländlich geprägter, familienfreundlicher Ort. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Banken, Apotheken und Ärzte finden Sie im 5 km entfernten Winsen. In Scharmbeck selbst gibt es eine schöne Bäckerei mit Cafe-Betrieb, ein Restaurant, einen Imbiss, einige Ärzte und eine Milch-Tankstelle. Zahlreiche sportliche Angebote für Jung und Alt bietet der MTV Scharmbeck.

Ihre Kinder gehen in Scharmbeck in den Kindergarten. Die Grundschule befindet sich im Nachbarort Pattensen. Alle weiterführenden Schulen erreichen die Kinder bequem mit dem Bus im nahegelegenen Winsen.

Überregionale Bekanntheit hat das jedes Jahr im September stattfindende Scharmbecker Erntefest. Es ist das größte Erntefest Norddeutschlands.





Außenansicht



Außenansicht



Eingangsbereich



Kamin



Wohnzimmer



Terrasse mit Blick in den Garten





Garten



Küche



Essbereich



Vollbad EG



Treppe zum DG



Flur DG





Eltern-Schlafzimmer



Eltern-Schlafzimmer



Ankleidezimmer



Badezimmer DG



Badezimmer DG



Kinderzimmer 1





Kinderzimmer 2



Keller



Grundriss

Grundriss EG



Grundriss

Grundriss DG

