

# Schönes Mittelreihenhaus in gewachsener Nachbarschaft mit Garage – super zentral in Winsen (Luhe)

21423 Winsen (Luhe), Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 2023-NI-403



Wohnfläche ca.: 111 m<sup>2</sup> - Zimmer: 4 - Kaufpreis: 285.000 EUR

## Schönes Mittelreihenhaus in gewachsener Nachbarschaft mit Garage – super zentral in Winsen (Luhe)

Objekt ID	2023-NI-403
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	21423 Winsen (Luhe)
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	111 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	188 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1980
Zustand	renovierungsbedürftig
Ausstattung / Merkmale	Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57 inkl. MwSt.
Kaufpreis	285.000 EUR



## Objektbeschreibung

Bitte besuchen Sie unseren virtuellen Rundgang unter:

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

Dieses schöne 1981 erbaute Mittelreihenhaus befindet sich in zentraler Lage von Winsen (Luhe). Mit einer Wohnfläche von ca. 111 qm und einer Grundstücksgröße von ca. 188 qm haben Sie genug Platz, um sich als Familie voll entfalten zu können.

Über den Eingangsbereich erreichen Sie das Gäste-WC und den Hauswirtschaftsraum. Durch eine Tür gelangen Sie in den hellen und geräumigen Wohn- und Essbereich, die schöne Küche ist direkt neben dem Essbereich gelegen. Die große, nach Süden ausgerichtete, Terrasse bietet Ihnen viel Platz, um schöne Sonnenstunden genießen zu können.

Über die offene Treppe im Essbereich gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier finden Sie drei großzügige Schlafzimmer auf, welche auch als Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden können. Diese sind besonders zu genießen, da sie keine Schrägen aufweisen. Außerdem haben Sie im Obergeschoss das große Badezimmer und eine kleine Abstellkammer. Der Dachboden ist vom Obergeschoß über eine Raumpartreppe zu erreichen. Dieser bietet Ihnen viel Platz zum Verstauen oder kann bei Bedarf als Wohnraum ausgebaut werden.

Der schöne Garten bietet Ihnen viel Spielraum, sich diesen nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und eine schöne Zeit mit den Liebsten zu verbringen. Im Gartenhaus können Sie optimal Gartengeräte und Terrassenmöbel aufbewahren. Zusätzlich steht Ihnen fußläufig eine eigene Garage zur Verfügung.

## Ausstattung

Bitte besuchen Sie unseren virtuellen Rundgang unter:

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

- Massiv gebautes Mittelreihenhaus
- Zentrale Lage in Winsen (Luhe)
- Grundstücksfläche ca. 188 qm
- Wohnfläche ca. 111 qm
- Gasheizung aus 2012
- Einbauküche aus ca. 2008
- Geräumiger Wohn- und Essbereich
- Echtholzparkett im Wohnzimmer
- Süd-Terrasse mit Markise
- Elektrische Rollläden
- Zimmer im OG ohne Schrägen
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Großzügiger Dachboden (bisher kein Ausbau, jedoch Dämmung)
- Garage
- Kleines Gartenhaus



Bitte beachten Sie:

- Die Fenster sind aus dem Baujahr
- Sie erwerben außerdem ein Miteigentumsanteil von 1/10 an dem zugehörigen Privatweg (Flurstück 590), 1/7- Anteil an dem Garagengrundstück (Flurstück 598) und 1/36- Anteil an dem zugehörigen Transformatoren-Grundstück (Flurstück 615, 607)

## Sonstiges

Nähere Informationen erhalten Sie unter Angabe Ihrer vollständigen Adressdaten sowie Telefonnummer und E-Mail auf Anfrage. Besichtigung nach Absprache mit unserem Büro.

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 und zur Aufteilung der Wohnfläche sind von uns nicht durch ein eigenes 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	26.06.2033
Baujahr lt. Energieausweis	2012
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	82,70 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



## Lage

Bitte besuchen Sie unseren virtuellen Rundgang unter:  
+++ <https://neubauerimmobilien.de/360/ASS> +++

Das schöne Haus befindet sich in zentraler Lage von Winsen (Luhe). Die Winsener Innenstadt ist nicht weit entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Kindergärten sind bequem fußläufig zu erreichen. Der 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. Mit dem PKW ist man schnell in Lüneburg bzw. Hamburg. Winsen bietet ein reichhaltiges Angebot für alle Sport- und Kulturinteressierten.

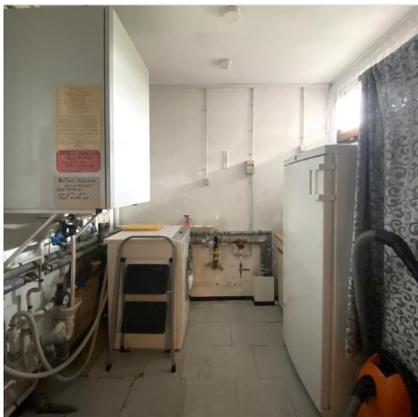




Frontansicht



Eingangsbereich



Hauswirtschaftsraum



Gäste WC



Küche



Essbereich





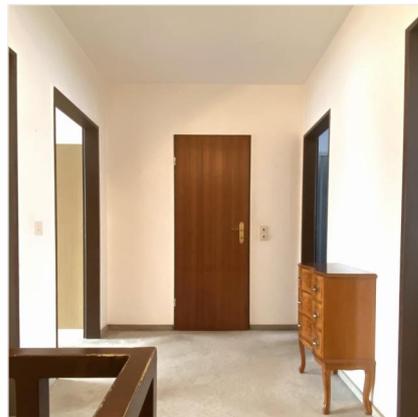
Wohnbereich



Garten



Rückansicht



OG Flur



Zimmer 1



Zimmer 2





Zimmer 3



Badezimmer



Grundrisse

