

Geräumiges stilvolles Einfamilienhaus mit großem Garten im schönen Borstel/Winsen (Luhe)

21423 Winsen (Luhe), Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 2023-NI-440



Wohnfläche ca.: **160,57 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **379.000 EUR**

Geräumiges stilvolles Einfamilienhaus mit großem Garten im schönen Borstel/Winsen (Luhe)

Objekt ID	2023-NI-440
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	21423 Winsen (Luhe)
Wohnfläche ca.	160,57 m ²
Grundstück ca.	1.413 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1969
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	3
Stellplätze	2 Stellplätze
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	379.000 EUR



Objektbeschreibung

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

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in Borstel, einem Ortsteil von Winsen (Luhe), inmitten eines grünen und ruhigen Wohngebiets. Die eng verbundene Nachbarschaft freut sich bereits auf Sie!

Das Haus wurde um 1969 auf einem ca. 1.413 qm großen Grundstück erbaut. Insgesamt bietet Ihnen diese schöne Immobilie eine Wohnfläche von ca. 160,57 qm, welche sich auf das Erdgeschoss und das Obergeschoss, welches einige Jahre später weiter ausgebaut wurde, verteilt.

Im Erdgeschoss erreichen Sie über den Windfang den einladenden Eingangsbereich, der Sie zum Gäste-WC, der gemütlichen Küche mit Zugang zum bezaubernden offenen Wohn- und Essbereich sowie zum hinteren Wohnbereich mit zwei Schlafzimmern und dem modernen, ebenerdigen Badezimmer leitet. Vom einem Schlafzimmer sowie vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die überdachte Terrasse, welche Ihnen gemütliche Stunden im Grünen verspricht.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei weitere Schlafzimmer, welche sich als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer anbieten, ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie einen bisher nicht ausgebauten Raum mit Zugang zum Schornstein. Zusätzlichen Stauraum finden Sie dort in einem Einbauschränk sowie den großzügigen Abseiten des Obergeschosses.

Der Vollkeller kann sehr vielseitig genutzt werden: neben der Waschecke stehen Ihnen die fünf weiteren Räume als Abstell-, Sport-, Arbeits- oder Hobbyzimmer zur Verfügung. Im Heizungsraum befindet sich die neue Gasheizung.

Der Garten bietet Ihnen reichlich Platz um alle Wünsche Ihrer Familie zu erfüllen. Neben der überdachten Terrasse steht Ihnen hinter dem Haus ein weiterer kleiner gepflasterter Platz zur Verfügung, welcher als Terrasse genutzt werden kann. Zudem steht Ihnen anschließend an die Garage ein Carport beziehungsweise Geräteschuppen zur Verfügung.

Ausstattung

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

Massiv gebautes Einfamilienhaus

- Grundstücksfläche ca. 1.413 qm
- Wohnfläche ca. 160,57 qm
- Gasheizung aus 2020
- Offener Wohn- und Essbereich
- Einbauküche aus Baujahr, Elektrogeräte wurden mit der Zeit erneuert
- Badezimmer im EG aus 2016 mit moderner Ausstattung und ebenerdiger Dusche
- Elektrische Außenjalousien im Erdgeschoss



- Einzelgarage, Carport sowie Außenstellplätze auf der Auffahrt
- Großer Garten, überdachte Süd-Terrasse
- Ruhiges, grünes Wohngebiet

Bitte beachten Sie:

- Die Elektrik müsste erneuert werden
- Die Fenster wurden zum Teil erneuert, überwiegend sind diese aber aus dem Baujahr
- Ein Glasfaseranschluss ist in Vorbereitung

Energieausweis: Bedarfsausweis, Endenergiebedarf: 154,2 kWh/(m²·a), Wesentlicher Energieträger: Erdgas, Baujahr Wärmeerzeuger: 2020, Energieeffizienzklasse: E

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	Bedarfsausweis
Gültig bis	27.09.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2020
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	154,20 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E



Lage

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

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage von Winsen (Luhe) - Ortsteil Borstel.

Die Winsener Innenstadt ist nicht weit entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Kindergärten sind bequem zu erreichen.

Der Bahnhof ist ebenfalls gut und schnell zu erreichen. Von hier aus kommt man bequem nach Lüneburg und Hamburg. Auch die Autobahn A39, A7 und A1 sind nicht weit entfernt. Mit dem PKW ist man schnell in Lüneburg bzw. in Hamburg.





Hauseingang



Eingangsbereich



Küche



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich





Schlafzimmer



Zimmer



Badezimmer



Gäste-WC



Flur OG



1. Zimmer OG





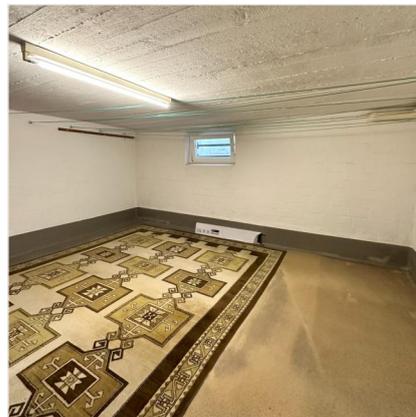
2. Zimmer OG



Badezimmer OG



Keller



Kellerraum



Heizungsraum



Terrasse





Garten

