

Bezauberndes Architektenhaus mit schönem Garten in Winsen (Luhe)

21423 Winsen (Luhe), Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 2023-NI-445



Wohnfläche ca.: **133,59 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **350.000 EUR**

Bezauberndes Architektenhaus mit schönem Garten in Winsen (Luhe)

Objekt ID	2023-NI-445
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	21423 Winsen (Luhe)
Wohnfläche ca.	133,59 m ²
Grundstück ca.	1.017 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	2
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1978
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57 zzgl. MwSt.
Kaufpreis	350.000 EUR



Objektbeschreibung

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

Dieses bezaubernde Architektenhaus befindet sich zentral in Winsen (Luhe). Wer sein Familienglück inmitten eines grünen Wohngebietes sucht, aber dennoch zentral in Winsen (Luhe) leben möchte, sollte sich dieses Angebot nicht entgehen lassen.

Das Haus befindet sich auf einem ca. 1.017 qm großen Grundstück. Es wurde 1978 gebaut und bietet Ihnen insgesamt eine Wohnfläche von ca. 133,59 qm, welche sich auf das Erdgeschoss und das Obergeschoss verteilt.

Im Erdgeschoss erreichen Sie über den freundlichen Eingangsbereich die Küche mit anschließendem Abstellraum, das Gäste-WC sowie den großen, eindrucksvollen Wohn- und Essbereich, welcher durch den Kaminofen eine besonders wohlfühlende Atmosphäre ausstrahlt und einen Zugang auf die überdachte Süd-West-Terrasse bietet.

Das Obergeschoss erreichen Sie über den stilvollen Treppenaufgang. Dort erwarten Sie ein Badezimmer mit Dusche, zwei schöne Zimmer, welche als Kinder-, Gäste-, oder Arbeitszimmer genutzt werden können sowie ein drittes Schlafzimmer, welches Zugang zu einem eigenen, zweiten Badezimmer mit Dusche und Badewanne gewährt.

Im Keller finden Sie einen gemütlichen Hobbyraum, den Heizungsraum, eine Werkstatt sowie drei weitere Kellerräume vor, welche viel Platz und Potential zum Verstauen bieten.

Draußen erwartet Sie ein liebevoll errichteter Garten mit einer Gartenhütte und einem kleinen Teich, zwei überdachte Terrassen sowie eine Einzelgarage. Der Garten bietet reichlich Platz für alle Wünsche der gesamten Familie.

Ausstattung

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

Massiv gebautes Architektenhaus

- Baujahr 1978
- Wohnfläche ca. 133,59 qm verteilt auf 4 Zimmer
- Grundstück ca. 1.017 qm
- Gasheizung aus 2010, Fußbodenheizung im ganzen Haus (individuell regulierbar)
- Offener Wohn- und Essbereich
- Einbauküche aus Baujahr, Elektrogeräte wurden erneuert
- Fenster aus 2016 in Küche und Wohn- und Essbereich, die restlichen Fenster sind aus dem Baujahr
- Überdachte Süd-West-Terrasse mit zusätzlicher Markise, überdachte Ost-Terrasse
- Ein Glasfaser-Hausanschluss ist vorhanden



- Schöner, gepflegter Garten mit kleiner Gartenhütte und einem Grundwasserzugang (Brunnen)
- Einzelgarage

Energieausweis: Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch: 163,6 kWh/(m²·a), Wesentlicher Energieträger: Gas, Baujahr Wärmeerzeuger: 2010, Energieeffizienzklasse: F

Bitte beachten Sie:

- Der Kaminofen ist aufgrund des Emissionsschutzgesetzes nur noch bis Ende 2024 nutzbar. Er kann ersetzt oder mit einem Filter ausgestattet werden.

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. Diese ist von einem professionellen Bauzeichner erstellt 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	18.11.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2010
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	163,60 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



Lage

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

Dieses Einfamilienhaus befindet sich im schönen Winsen (Luhe).

Die Winsener Innenstadt ist nicht weit entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, eine Grundschule sowie ein Kindergarten mit Krippe sind fußläufig in 5 min zu erreichen. Ärzte, die weiteren Schulformen und der Bahnhof sind ebenfalls in ca. 5 min mit dem PKW zu erreichen. Vom Bahnhof 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.





Eingangsbereich



Küche



Abstellraum



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich





Wohn- und Essbereich



Flur OG



Schlafzimmer



Badezimmer



Zimmer



Zimmer

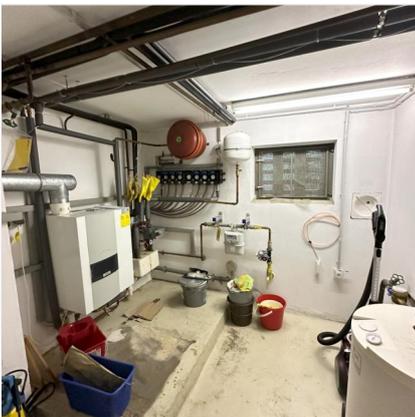




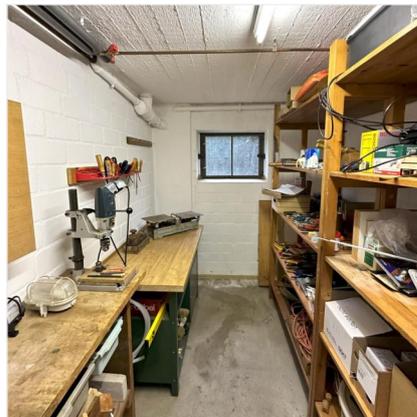
Badezimmer



Hobbyraum



Heizungsraum



Werkstatt



Kellerraum



Garten





Ost-Terrasse



Straßenansicht, Garage



Frontansicht, Terrasse

