

# Liebenswertes Endreihenhaus in Winsen (Luhe)

21423 Winsen (Luhe), Reihenendhaus zum Kauf

Objekt ID: 2023-NI-424



Wohnfläche ca.: **98 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **250.000 EUR**

## Liebenswertes Endreihenhaus in Winsen (Luhe)

Objekt ID	2023-NI-424
Objekttypen	Haus, Reihenendhaus
Adresse	21423 Winsen (Luhe)
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	98 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	379 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1965
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	1
Carport	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	250.000 EUR



## Objektbeschreibung

Dieses liebevolle Endreihenhaus wurde ca. 1965 erbaut und befindet sich in einer ruhigen Lage von Winsen (Luhe). Die Immobilie verfügt über eine Grundstücksgröße von ca. 379 qm, auf welchem sich neben dem Haus eine geflieste Terrasse, ein schöner, großer Garten mit einem Gartenhaus und ein Carport am Ende des Grundstücks befindet. Die Wohnfläche von ca. 98 qm verteilt sich im Erd-, Ober- und dem ausgebautem Dachgeschoss auf 4 Zimmer.

Über eine Treppe erreichen Sie den Eingangsbereich, welcher Sie in das Gäste-WC, in die Küche mit Einbauküche und in den Wohn- und Essbereich des Hauses führt. Von hier aus gelangen Sie auf die geflieste Süd-Terrasse, welche Ihnen einen schönen Blick in den Garten bietet! Sowohl die Terrasse als auch der große, sonnige Garten eignen sich super für gemütliche Sitzmöglichkeiten und bieten Ihnen viel Platz, um schöne Sonnenstunden zu genießen!

Im 1. Obergeschoss gelangen Sie über den Flur in zwei helle Schlafzimmer, welche auch als Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden können. Außerdem befindet sich hier das Badezimmer mit Badewanne.

Das Dachgeschoss ist ausgebaut und bietet Ihnen ein großzügiges drittes Schlafzimmer, welches auch als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Von hier aus gelangen Sie über eine Raumpartreppe in den Spitzboden.

Zum Haus gehört ein Vollkeller, welcher Ihnen viele Abstellmöglichkeiten zur Verfügung stellt. Hier befindet sich die Gas-Heizung aus 2009 und der Waschmaschinenanschluss.

Im Gartenhaus können Sie optimal Gartengeräte und Terrassenmöbel aufbewahren. Neben dem Carport finden Sie eine überdachte Abstellfläche, welche beispielsweise für das Abstellen von Fahrrädern oder eines Motorrades genutzt werden kann.

## Ausstattung

- Endreihenhaus als Teil einer Reihe von 6 Häusern
- Baujahr 1965
- Grundstücksfläche ca. 379 qm
- Wohnfläche ca. 98 qm
- Badezimmer mit Badewanne
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Gasheizung aus 2009
- Elektrischer Rollladen im Wohn- und Essbereich
- Manuelle Rollläden im 1.OG
- Elektrischer Rollladen im Dachgeschoss (1 Fenster)
- Satellitenanschluss
- Süd-Terrasse mit großem Garten
- Gartenhaus
- Gartenpumpe im funktionsfähigen Zustand



- Carport mit überdachtem Abstellbereich
- Keine Erbpacht

Bitte beachten Sie:

- 3 Fenster (2 Fenster im 1.OG und 1 Fenster im DG) wurden 2013 erneuert.
- Der Keller weist an der Kellereingangstür (von außen) Feuchtigkeit auf.

## 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	24.08.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2009
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	216,70 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	G



## Lage

Dieses liebenswerte Endreihenhaus befindet sich in einer ruhigen Lage von Winsen (Luhe). Der Winsener Stadtkern ist in wenigen Minuten zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kinderbetreuungseinrichtungen und sämtliche Schulformen sind im Ort vorhanden. Diese sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Winsen (Luhe) bietet ein reichhaltiges Angebot für alle Sport- und Kulturinteressierten.

Das Objekt befindet sich ca. 5 Autominuten vom Bahnhof entfernt. 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. in Hamburg.





Außenansicht



Flur



Gäste-WC



Küche



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich

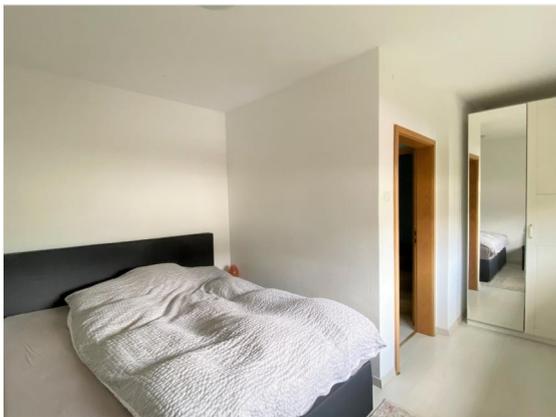




Flur 1.OG



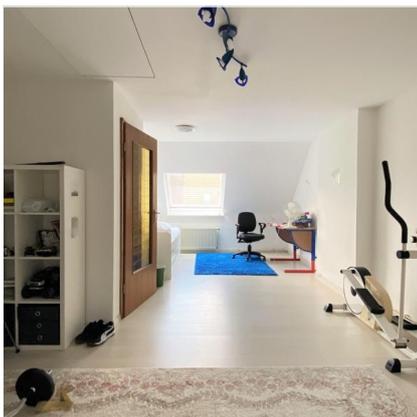
Zimmer 1 1.OG



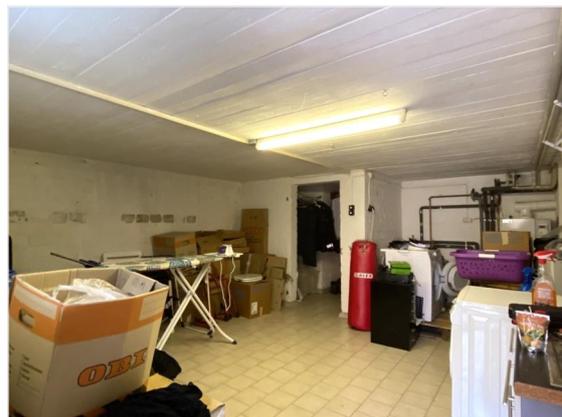
Zimmer 2 1.OG



Badezimmer 1.OG



Zimmer 3 DG



Keller





Keller



Gartenansicht



Terrasse



Garten



Garten



Carport

