

Zentral in Winsen: 2,5-Zimmer Wohnung mit Balkon und Stellplatz

21423 Winsen (Luhe), Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 2023-NI-360



Wohnfläche ca.: 66,10 m² - Zimmer: 2,5 - Kaufpreis: 165.000 EUR

Zentral in Winsen: 2,5-Zimmer Wohnung mit Balkon und Stellplatz

Objekt ID	2023-NI-360
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	21423 Winsen (Luhe)
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	66,10 m²
Vermietbare Fläche ca.	66,10 m²
Zimmer	2,5
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1974
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon
Käuferprovision	3,57 zzgl. MwSt.
Hausgeld	194 EUR
Kaufpreis	165.000 EUR



Objektbeschreibung

Die hier zum Verkauf stehende Eigentumswohnung (Wohnung Nr. 7) befindet sich in ruhiger aber trotzdem zentraler Lage von Winsen (Luhe). Es handelt sich um eine 2,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss. Die Wohnung ist frei und Teil einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1974.

Die Wohnung ist zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage geeignet. Das monatliche Hausgeld beträgt zur Zeit 194,00 EUR. Darin enthalten sind 11,63 EUR, die in die Instandhaltungsrücklage fließen. Insgesamt sind im Falle einer Vermietung 43,44 EUR des monatlichen Hausgeldes nicht umlegbar.

Die helle und geräumige Wohnung ist ca. 66 qm groß und gut geschnitten. Durch den Flur, der mit einer Gegensprechanlage ausgestattet ist, gelangt man in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Loggia. Von hier aus hat man einen schönen Blick ins Grüne. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Das Schlafzimmer als auch das Kinderzimmer ist ebenfalls vom Flur aus zu erreichen. Das schöne Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Dort befindet sich auch der Anschluss für die Waschmaschine. Neben dem Badezimmer befindet sich noch ein kleiner Abstellraum.

Ein Kellerraum als auch ein Stellplatz (Nr. 13) gehören ebenfalls zur Wohnung. Der Stellplatz ist aktuell an einen Mieter einer anderen Wohnung für €20,50 monatlich vermietet. Wasch- und Trockenraum im Keller können gemeinschaftlich genutzt werden.

Die Wohnanlage ist laufend gepflegt und instandgehalten.

Ausstattung

- Helles und großes Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- Badezimmer in 2015 erneuert
- Kellerraum
- Stellplatz Nr. 13, aktuell vermietet
- Das Hausgeld beträgt derzeit monatlich 194,00 EUR
- Im Hausgeld enthalten ist eine Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 11,63 EUR
- Die Wohnung eignet sich wunderbar als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung
- Gepflegte Wohnanlage, die laufend instandgehalten wird
- Neue Haus-Eingangstüre mit Schließanlage aus 2017
- Dach wurde in 2004 erneuert
- Heizung gem. Energieausweis aus 2002. Nach Angaben der Hausverwaltung ist die Heizung aus 2014
- Gegensprechanlage aus 2016

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	17.08.2028
Baujahr lt. Energieausweis	2002
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	104,80 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

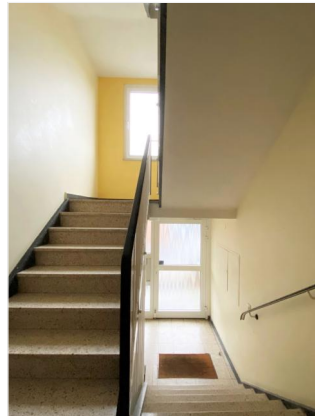
Die gepflegte Wohnanlage befindet sich in zentraler Lage von Winsen (Luhe), aber trotzdem ruhig und grün gelegen im Elsternweg. Die Winsener Innenstadt ist nicht weiter entfernt.

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 Autobahn A39, A7 und A1 sind nicht weit entfernt. Mit dem PKW ist man schnell in Lüneburg bzw. in Hamburg. Winsen bietet ein reichhaltiges Angebot für alle Sport- und Kulturinteressierten. Kinderbetreuungseinrichtungen und sämtliche Schulformen sind im Ort vorhanden. Kinderkrippe, Kindergarten sowie die weiterführenden Schulen sind ca. 5-15 Minuten zu Fuß zu erreichen.

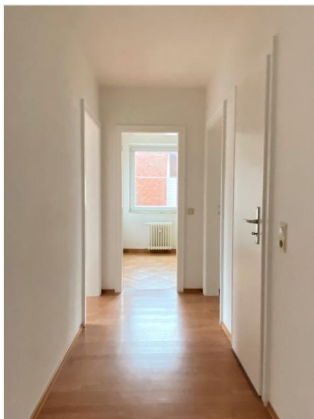




Außenansicht



Treppenhaus



Flur



Wohn- und Essbereich



Schlafzimmer



Zimmer





Küche



Badezimmer



Badezimmer



Abstellraum



Balkon



Innenhof

