

# **Kapitalanlage zentral in Winsen (Luhe)- 2-Zimmer Wohnung mit Balkon**

**21423 Winsen (Luhe), Etagenwohnung zum Kauf**

**Objekt ID: 2023-NI-373**



**Wohnfläche ca.: 58,14 m<sup>2</sup> - Kaufpreis: 128.000 EUR**

## Kapitalanlage zentral in Winsen (Luhe)- 2-Zimmer Wohnung mit Balkon

Objekt ID	2023-NI-373
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	21423 Winsen (Luhe)
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	58,14 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche ca.	58,14 m <sup>2</sup>
Balkone	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1974
Zustand	gepflegt
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Balkon
Käuferprovision	3,57 zzgl. MwSt.
Hausgeld	188 EUR
X-fache Miete	19,30
Mieteinnahmen (Ist)	6.630,60 EUR pro Jahr
Kaufpreis	128.000 EUR



## Objektbeschreibung

Die hier zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in ruhiger aber trotzdem zentraler Lage von Winsen (Luhe). Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss. Die Wohnung ist langjährig vermietet und Teil einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1974.

Die Wohnung ist ideal als Kapitalanlage geeignet. Das monatliche Hausgeld beträgt zur Zeit 188,00 EUR. Darin enthalten sind 10,21 EUR, die in die Instandhaltungsrücklage fließen.

Die helle und geräumige Wohnung ist ca. 58 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 einfachen Einbauküche ausgestattet. Das Schlafzimmer ist ebenfalls vom Flur aus zu erreichen. Das Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Ein Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung. 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
- Wannen-Bad
- Kellerraum
- Wohnung: Hausgeld 173,00 EUR je Monat, davon sind ca. 41,75 EUR bei der Vermietung nicht umlegbar
- Im Hausgeld enthalten ist eine Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 10,21 EUR
- Grundsteuer Wohnung 2023: 159,79 EUR je Jahr
- Die Wohnung eignet sich wunderbar als Kapitalanlage, denn sie wird langjährig von netten Mietern bewohnt
- Die Jahresnettokaltmiete beträgt 6.630,60 EUR
- Gepflegte Wohnanlage, die laufend instandgehalten wird
- Neuere Fenster in der Wohnung
- Neue Haus-Eingangstür mit Schließanlage aus 2017
- Dach wurde in 2004 erneuert
- Heizung aus 2002
- Gegensprechanlage aus 2016

## Sonstiges

Nähere Informationen erhalten Sie unter Angabe Ihrer vollständigen Adressdaten sowie Telefonnummer und E-Mail auf Anfrage.

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, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche 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 <sup>2</sup> ·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.





Haus Außenansicht



Rückansicht



Balkon



Innenhof



Außenansicht

