

Ihr neuer Nachbar: Die Altstadt

21423 Winsen (Luhe), Bungalow zum Kauf

Objekt ID: 46482



Wohnfläche ca.: 171 m² - Zimmer: 6



Ihr neuer Nachbar: Die Altstadt

Objekt ID	46482
Objekttypen	Bungalow, Haus
Adresse	21423 Winsen (Luhe)
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	171 m ²
Grundstück ca.	660 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1973
Letzte Modernisierung	1997
Zustand	gepflegt
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Gäste-WC, Seniorengerecht
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Preis	auf Anfrage



Objektbeschreibung

Zu Fuß in der Altstadt einkaufen!

Dieser angebotene Bungalow wurde am Ende einer ruhigen Sackgasse in Bestlage von Winsen (Luhe) errichtet. Er steht auf einem ca. 660 m² großem Grundstück und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Winsener Wasserschloss mit Parkanlagen und dem ehemaligen Gartenschau Gelände, welche zu ausgiebigen Spaziergängen einladen. Auch die malerische Altstadt, der Luhepark mit verschiedenen Shoppingmöglichkeiten, der Bahnhof, sowie die Innenstadt, mit vielen inhabergeführten Geschäften, sind zu Fuß in ca. 5- 10 min bequem erreichbar. Außerdem wird in fußläufiger Nähe ein Naturbad errichtet. Fertigstellung voraussichtlich 2024.

Das Grundstück ist von einem Zaun mit elektrischem Hoftor sowie Hecken umgeben, wodurch eine ruhige und private Atmosphäre geschaffen wird. Zur Straßenseite wurde eine Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb errichtet, welche sich im Vorgarten des Bungalows befindet. Den Vorgarten können Sie beliebig nach Ihren Vorstellungen gestalten und auf der geschützten Süd- West Terrasse lässt es sich hervorragend entspannen.

Im Eingangsbereich haben Sie genügend Platz für eine Garderobe und erreichen von da aus das angrenzende Büro und das Gäste-WC. Es folgen die Küche sowie das großzügige, lichtdurchflutete Wohn- / Esszimmer, welches durch eine Doppelflügeltür aus Glas vom Flur getrennt wird. Essbereich und Küche können, durch Entfernung der Küchenschrankzeile bei Bedarf verbunden werden, so dass eine offene Wohnküche entsteht.

Der an die Küche grenzende Abstellraum eignet sich ideal für die Lagerung von Lebensmitteln, einer Waschmaschine und einem Trockner. Darüber hinaus verfügt dieser Raum über einen Zugang zum Garten. Ein separater Flur führt Sie zu den vier Schlafzimmern, dem Duschbad sowie dem Abstellraum nebst Heizungsraum und Zugang zum Dachgeschoss. Eines der Schlafzimmer verfügt zudem über ein Bad en Suite sowie einen eigenen Zugang zur Terrasse.

Ausstattung

-Doppelgarage mit elektrischem Toren

-Zaun mit elektrischen Toren

-Dacheindeckung von 1997

-Fenster und Elektrik aus dem Baujahr

-Heizung aus 1991

-Duschbad

-Vollbad

Sonstiges

Baujahr: 1973

Heizungsart: Gas-Heizung



Befeuerng/Energieträger: Gas
Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Energiekennwert: 224,71 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: G

Sie möchten besichtigen? Rufen Sie uns gerne an: 04171 - 88 18 55
Ihr Ansprechpartner: Dipl.-Ing. Jan Laubacher

Mit diesem Exposé bieten wir Ihnen unsere Maklerdienste an. Alle Angaben zum Objekt haben wir nach bestem Wissen aufgrund der uns zur Verfügung stehenden Auskünfte des Eigentümers gemacht. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Im Falle eines durch unseren Nachweis, bzw. unsere Vermittlung zustande gekommenen Vertragsabschlusses, ist der Käufer verpflichtet eine Provision in angegebener Höhe zu zahlen. Diese Provision ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig.

Die ERWERBSNEBENKOSTEN in Höhe von ca. 2 % Notar- und Gerichtskosten sowie 5 % Grunderwerbsteuer sollten bei der Finanzierung mit einkalkuliert werden.

Verbraucherinformation gemäß Fernabsatzgesetz:

Diese Informationen dienen der Erfüllung von Informationspflichten aufgrund gesetzlicher Vorschriften, wenn die Beteiligung von Schröder Immobilien, Inh. Jörg Schröder, Von-Somnitz-Ring 4a, 21423 Winsen (Luhe) ausschließlich unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln zustande kommt. Fernkommunikationsmittel und Kommunikationsmittel, die zur Anbahnung oder zum Abschluss eines Vertrages zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer, ohne gleichzeitige körperliche Anwesenheit der Vertragsparteien eingesetzt werden, können insbesondere Briefe, Kataloge, Telefonanrufe, Telekopien, E-Mails sowie Rundfunk, Tele- oder Mediendienste sein.

Widerrufbelehrung (Fernabsatz):

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, Email) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312 g Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf ist zu richten an:

Schröder Immobilien,
Inhaber Jörg Schröder
Von-Somnitz-Ring 4a
21423 Winsen (Luhe)
Tel.: +49 (0) 4171 88 18 11
Fax: +49 (0) 4171 88 18 33
E-Mail: info@schroederimmobilien.de

Widerrufsfolgen:

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns



insoweit ggf. Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Ende der Widerrufsbelehrung

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	22.09.2022
Gültig bis	21.09.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1997
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	224,71 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	G



Lage

Der Bungalow befindet sich mitten in Winsen (Luhe).

Winsen (Luhe) stellt für immer mehr Menschen einen attraktiven Wohnort dar. Weitläufige Grünflächen, welche teilweise innerhalb der Wohngebiete angelegt wurden, erhöhen den Reiz des Gesamtumfeldes. Alle Bereiche der Stadt zeichnen sich durch hohe Wohn- und Lebensqualität aus.

Die Stadt verfügt über eine frequentierte Fußgängerzone in der historischen Altstadt. Direkt an der Luhe liegen das tolle Wasserschloss mit angrenzendem Schlosspark sowie das ehemalige Landesgartenschau Gelände.

Zweimal wöchentlich bietet ein Wochenmarkt Produkte aus der Region an.

Die Innenstadt erreichen Sie fußläufig innerhalb von ca. 10 Minuten, den Luhepark mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie fußläufig in ca. 5 Minuten.

Kindergarten, Grundschule sowie weiterführende Schule finden Sie in unmittelbarer Nähe.

Hamburg und Lüneburg erreicht man bequem per Bahn (HVV-Tarif) oder über die Autobahn A39 in ca. 25 bzw. 15 Minuten.

Weitere Informationen über Winsen (Luhe) sowie diverse Bilder finden Sie unter: www.winsen.de





Willkommen



Überdachte Terrasse



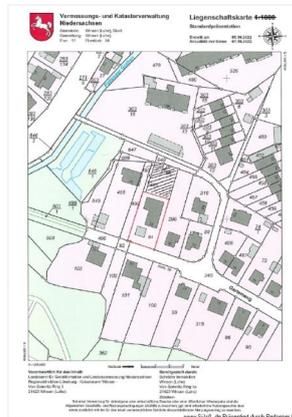
Geschützte Terrasse



Nordost Ansicht



Eingangsbereich



Flurkarte





Eingangsbereich



Gäste-Zimmer



Gäste-WC



So könnte es aussehen



Küche

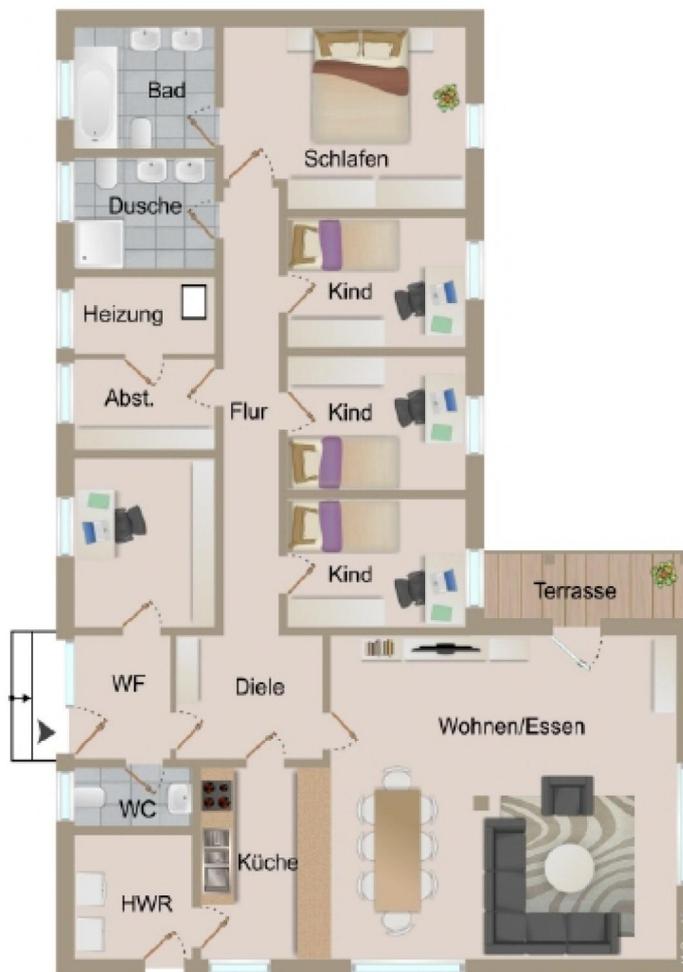
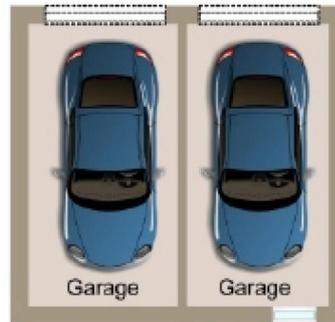


So könnte es aussehen!



Grundriss

Grundriss



www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM

