

# Die Elbe ist Ihr Nachbar

21423 Winsen (Luhe), Bungalow zum Kauf

Objekt ID: 46564



Wohnfläche ca.: **130 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **465.000 EUR**



## Die Elbe ist Ihr Nachbar

|                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| Objekt ID                  | 46564                           |
| Objekttypen                | Bungalow, Haus                  |
| Adresse                    | (Hoopte)<br>21423 Winsen (Luhe) |
| Wohnfläche ca.             | 130 m <sup>2</sup>              |
| Grundstück ca.             | 1.475 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer                     | 4                               |
| Schlafzimmer               | 3                               |
| Terrassen                  | 1                               |
| Heizungsart                | Zentralheizung                  |
| Wesentlicher Energieträger | Gas                             |
| Baujahr                    | 1973                            |
| Ausstattung / Merkmale     | Gäste-WC, Terrasse              |
| Provisionspflichtig        | Ja                              |
| Käuferprovision            | 3,57 % inkl. MwSt.              |
| Kaufpreis                  | 465.000 EUR                     |



## Objektbeschreibung

In ruhiger Lage, ganz in der Nähe der Elbe können Sie Ihre Wohnwünsche verwirklichen und sich ein wunderbares Zuhause zaubern: Dieser gepflegte Bungalow von 1973 steht auf einem großzügigen, fast 1.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf insgesamt vier Wohn- und Schlafräume. Ein großer Raum mit Anschlüssen bietet Platz für eine neue Einbauküche mit Sitzgelegenheit.

Das Wohnzimmer bietet durch seine große Fensterfront einen schönen Blick in den gepflegt angelegten Garten. Ein gemauerter Kamin sorgt im Wohnbereich für eine gemütliche Atmosphäre. Auf der angrenzenden Südterrasse lässt sich der Sommer in vollen Zügen genießen.

Das Duschbad mit Tageslicht und Fußbodenerwärmung wurde vor einigen Jahren modernisiert. Ein Gäste-WC und der Hauswirtschaftsraum mit Heizung komplettieren das Raumangebot.

Von der Diele aus gelangen Sie auf den Dachboden des Hauses, der ausreichend Platz und Stauraum bietet.

Ihre Autos parken Sie im Carport an der Straße, ein Stellplatz vor dem Haus ist ebenfalls vorhanden.

Den hinteren Teil des Grundstücks, aktuell bebaut mit einer Garage und Schuppen, könnte man mit ca. 600 m<sup>2</sup> abtrennen und hier eine weitere Wohnbebauung vornehmen.

Hier erwartet Sie eine Immobilie mit viel Potential. Die Ausstattung ist nicht durchgehend zeitgemäß, was bei der Preisfindung berücksichtigt wurde.

Den besten Eindruck bekommt man, wenn man schauen kommt. Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein!

## Ausstattung

- Küche mit angrenzenden Essbereich
- Gasheizung von 2012
- Kamin
- Südterrasse
- Holzfenster von 1973
- helles Duschbad mit Fußbodenerwärmung
- Gäst-WC
- Carport
- Garage mit Schuppen
- Grundstück teilbar /Entwurf liegt vor

## Sonstiges

Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Energiekennwert: 227,56 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: G  
Baujahr: 1973  
Heizungsart: Gas-Heizung



Befuerung/Energieträger: Gas

Sie möchten besichtigen? Rufen Sie uns gern an: 04171 - 88 18 77

Ihr Ansprechpartner: Andreas Bardowicks

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](mailto: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          | 25.09.2023        |
| Gültig bis                 | 24.09.2033        |
| Baujahr                    | 1973              |
| Wesentlicher Energieträger | Gas               |
| Endenergiebedarf           | 227,56 kWh/(m²·a) |
| Energieeffizienzklasse     | G                 |



## Lage

Dieses angebotene Wohnhaus befindet sich im beliebten Winsener Ortsteil Hoopte in unmittelbarer Nähe zum Stöckter Hafen und der Elbfähre HOOPTE - ZOLLENSPIEKER.

Hoopte zählt zur Zeit ca. 811 Einwohner und stellt einen langgestreckten Ortsteil direkt am Elbdeich dar.

Im Ort gibt es verschiedene Hofläden, ein Hofcafé und andere Gastronomiebetriebe. Frische Fischbrötchen, Äpfel oder Erdbeeren direkt vom Hof und selbstgekochte Marmelade aus heimischen Früchten... in Hoopte kein Problem. Ein kleiner Laden, der Frühstücksbrötchen sowie ein kleines Lebensmittelangebot führt, liegt nur 5 Minuten zu Fuß entfernt.

Aufgrund der landschaftlich reizvollen Umgebung finden Sie hier Ruhe, Entspannung und abwechslungsreiche Natur. Schafe blöken auf dem Elbdeich und in den Feldern leben Hasen und Rehe.

Die Kreisstadt Winsen mit Bahnhof und zwei Autobahnanschlüssen (A39), ist bequem in nur wenigen Minuten zu erreichen. Ein Bus (Linie 149 / HVV) fährt nach Winsen und am Deich entlang nach Harburg. Aufgrund der hervorragenden Infrastruktur sind Hamburg und Lüneburg schnell zu erreichen.





Willkommen



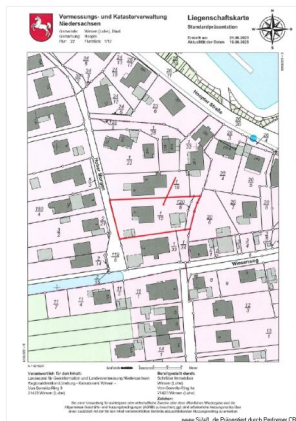
Der Garten und die Garage



Platz für Ihre Ideen



Südterrasse



Flurkarte



Großzügiges Wohnzimmer





Entree



Hier muss eine Küche her



Esszimmer



Schlafzimmer

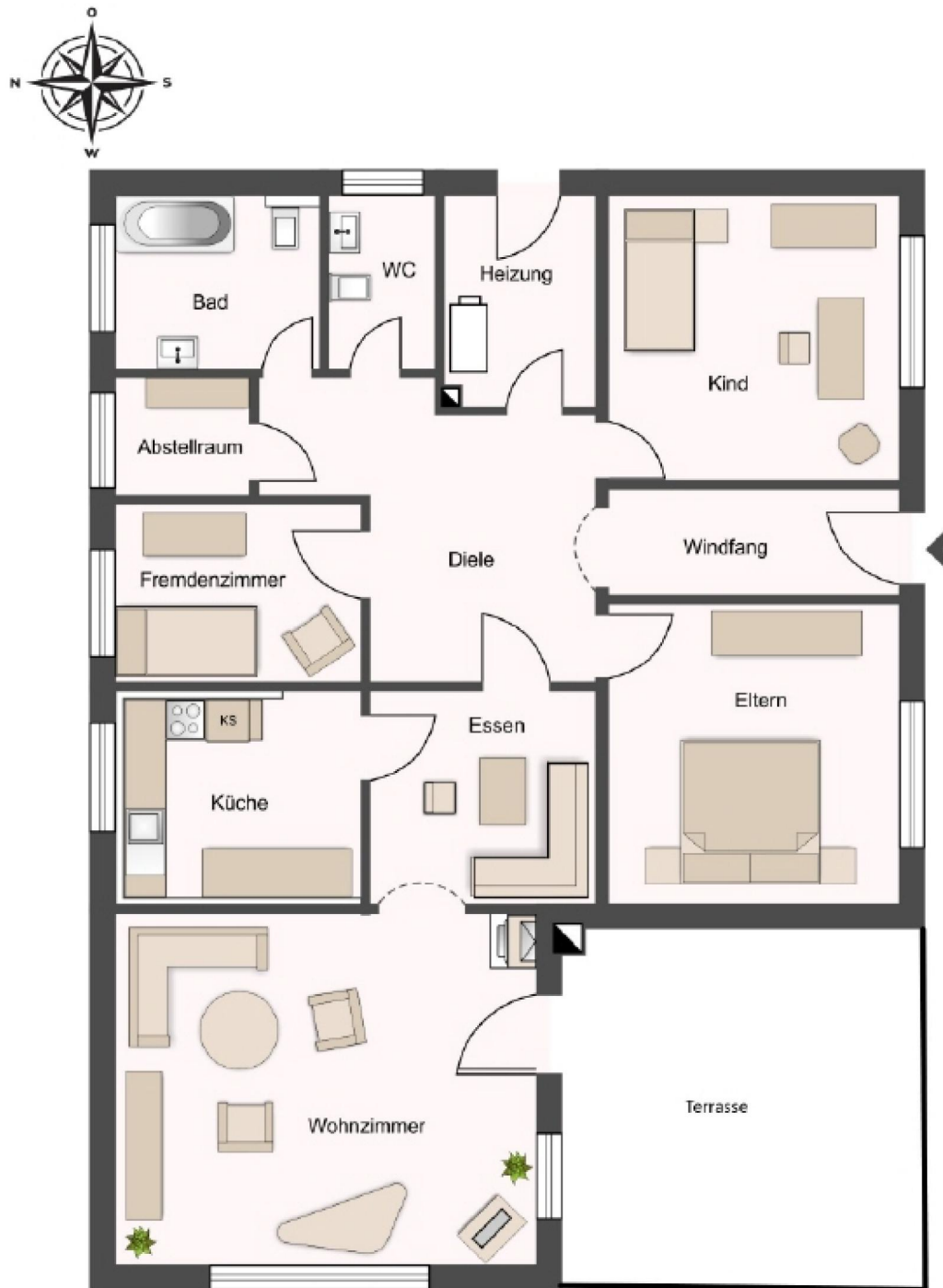


Hell & freundlich



# Grundriss

Grundriss



www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM

