

Leben, wo andere Urlaub machen

21423 Winsen (Luhe), Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 46219



Wohnfläche ca.: **207 m²** - Zimmer: **5,5** - Kaufpreis: **333.000 EUR**



Leben, wo andere Urlaub machen

Objekt ID	46219
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	(Hoopte) 21423 Winsen (Luhe)
Wohnfläche ca.	207 m ²
Nutzfläche ca.	88 m ²
Grundstück ca.	996 m ²
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1900
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Einliegerwohnung, Gäste-WC, Keller, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	333.000 EUR



Objektbeschreibung

Antike Kacheln in der Küche, Original-Türen aus 1900 und ein besonderer Grundriss über verschiedene Ebenen, der an früher erinnert... Dieses Schmuckstück am Hoopster Elbdeich wartet darauf, geweckt zu werden.

Über die Jahre hinweg, wurde in den Räumen so einiges verändert - seine Originalität hat das Haus jedoch nicht verloren. Neben dem Charme vergangener Zeiten bietet das Objekt auch viele verschiedene Nutzungsmöglichkeiten: Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten oder 'unten wohnen - oben vermieten'.

Durch den ebenerdigen Eingang haben Sie direkten Zugang zum Haus. Schon die Räumlichkeiten im Keller / Souterrain können wohnlich ausgebaut werden. Die Fenster wurden hier in den letzten Jahren komplett ersetzt. Die Öl-Heizung ist aus dem Jahr 2021 und entspricht dem neuesten Standard.

Über drei Treppenstufen gelangen Sie auf eine Zwischenebene, hier finden Sie das Vollbad mit angrenzendem WC und Abstellraum, das Kinderzimmer/Büro sowie ein Gäste-WC mit Dusche. Über weitere drei Treppenstufen gelangen Sie in den Hauptwohnbereich dieser Wohnung. Die Küche mit den antiken Kacheln, alte Holztüren und die hohen Decken, sorgen für Nostalgie-Charme.

Die Einliegerwohnung ist über den Haupteingang am Hoopster Elbdeich zu erreichen. Ein besonderes Highlight ist der Elbblick aus der Küche! Die große Diele wirkt sehr einladend. Oben finden Sie Schlafzimmer, Wohnzimmer, Vollbad, ein Büro und die Küche.

Ausstattung

Erdgeschosswohnung:

- Vollbad mit separaten WC
- Kinderzimmer / Büro
- Gäste-WC mit Dusche
- Einbauküche mit Essplatz
- Heller Wohnbereich
- Schlafzimmer mit altem Kachelofen
- Hohe Decken
- Teilweise antike Stiltüren
- Dielenböden
- Handbemalte Kacheln in der Küche
- Souterrain

Einliegerwohnung:

- Vollbad
- Großzügiger Wohn-/ Essbereich
- Küche mit Elbblick
- Abstellraum
- Schlafzimmer
- Spitzboden
- Büro

Sonstiges



Heizungsart: Öl-Heizung
Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Energiekennwert: 139,97 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: E
Befuerung/Energieträger: Öl
Baujahr: 1900

Sie möchten besichtigen? Rufen Sie uns gern 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	13.05.2022
Gültig bis	12.05.2023
Baujahr	1900
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	139,97 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	E



Lage

Dieses ansprechende Objekt befindet sich im beliebten Winsener Ortsteil Hoopte, in unmittelbarer Nähe zum traditionsreichen Stöckter Hafen. Maritimer & ländlicher Charme gehört zu Hoopte dazu. Auf der einen Seite die Elbe, Hafen und der Fähranleger nach Hamburg - auf der anderen Seite Wohnhäuser, Landwirtschaft und Wiesen.

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 2 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.





Südansicht



Ansicht vom Elbdeich



Hintereingang



Küche mit Essplatz

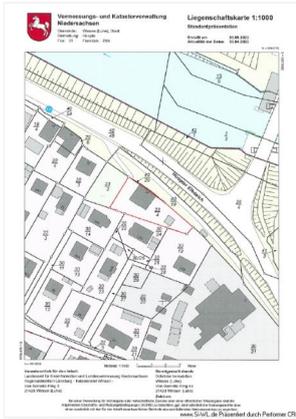


Antike Kacheln



Nostalgie im Haus





Flurkarte



Alte Holztüren



Hohe Decken im Wohnzimmer



so könnte das Wohnzimmer aussehen



Zwischenebene



Blick in die Küche



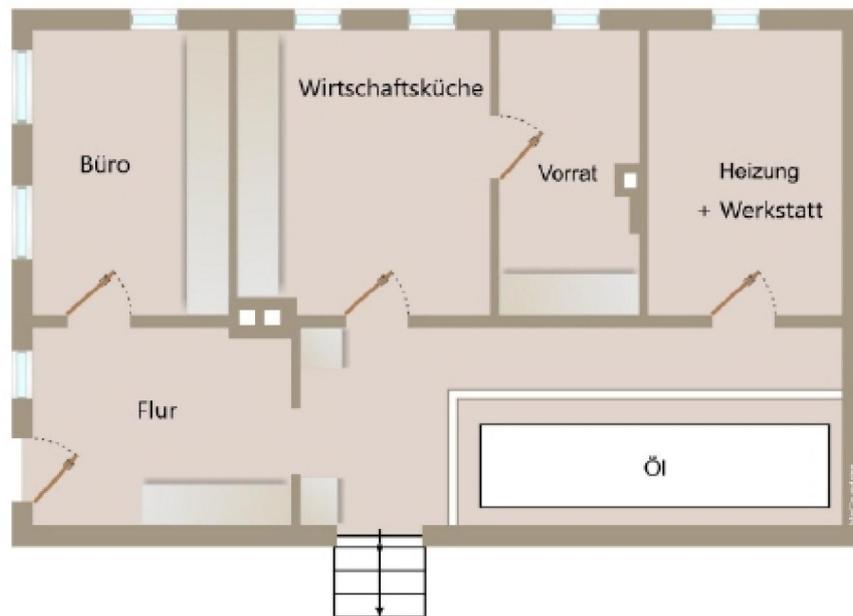


Alte Wirtschaftsküche



Grundriss

Grundriss Keller



www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM



Grundriss

Grundrisse EG

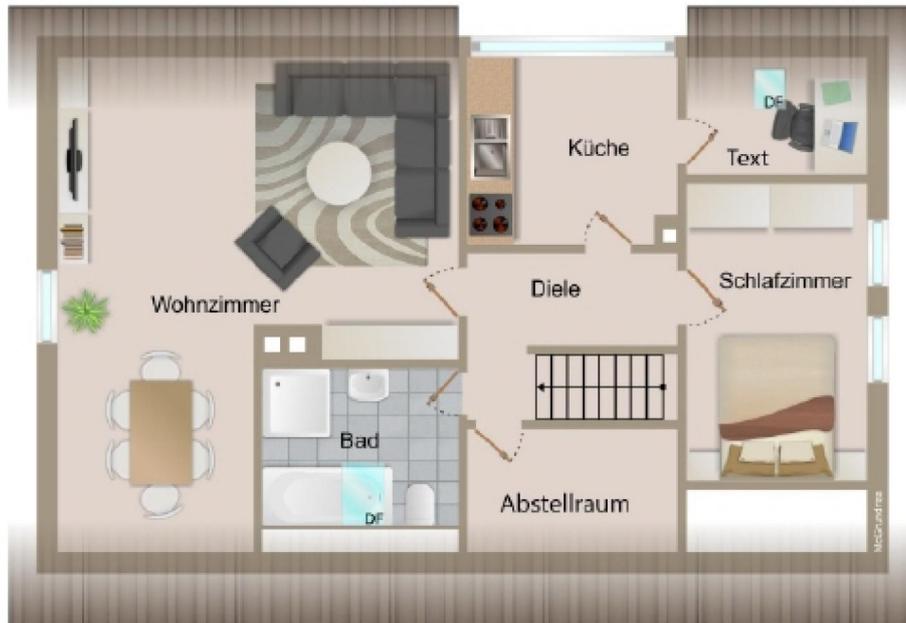


www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM



Grundriss

Grundriss DG



www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM

