

Besonders auf den zweiten Blick!

21423 Winsen (Luhe), Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 46570



Wohnfläche ca.: **114 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **355.000 EUR**



Besonders auf den zweiten Blick!

Objekt ID	46570
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	(Scharmbeck) 21423 Winsen (Luhe)
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	114 m²
Nutzfläche ca.	139 m²
Grundstück ca.	809 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1970
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Garage, Keller
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	355.000 EUR



Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus wurde im Jahre 1970 in massiver Bauweise auf einem gut 800 m² großen Südwestgrundstück errichtet. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 114 m² zzgl. 41 m² Nutzfläche im wohnlich ausgebauten Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss befinden sich die Diele, das großzügige Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich, zwei Schlafzimmer sowie die Küche und ein Vollbad mit Fenster. Vom Wohnzimmer aus hat man Zugang zur riesigen, fast 50 m² großen, nach Südwesten ausgerichteten Sonnen-Terrasse und zum Garten. An kühleren Tagen können Sie sich es sich drinnen am Kamin, aber auch draußen am zweiten Außenkamin gemütlich machen.

Die Küche ist mit älteren Einbauten und den üblichen Elektrogeräten versehen.

Zwei weitere Räume sowie ein WC befinden sich im 1978 ausgebauten Dachgeschoss des Hauses.

Sie brauchen noch etwas mehr Platz? Das Haus ist voll unterkellert und befindet sich in einem soliden Zustand. Hier sind Kellerräume, eine Waschküche, ein Hobbyraum und ein Heizungsraum nebst Öltankraum vorhanden.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizungsanlage des Herstellers "Buderus" aus dem Jahre 1994. Die Warmwasseraufbereitung läuft über einen separaten Durchlauferhitzer.

Das schöne und sonnige Grundstück ist pflegeleicht angelegt und lädt zum Entspannen oder Spielen ein. Hier befindet sich noch ein Gartenhaus mit Abstellfläche für Gartenutensilien.

Für Ihren PKW steht eine massiv gemauerte Garage zur Verfügung.

Das Haus ist in einem gepflegten, jedoch modernisierungsbedürftigen Zustand, der bei der Preisfindung berücksichtigt wurde. Wer über etwas handwerkliches Geschick sowie ein wenig Zeit verfügt, kann sich hier den Traum von einem gemütlichen Eigenheim für die Familie erfüllen.

Ausstattung

- große Südwest-Terrasse, teilweise überdacht
- Bodenbeläge, Parkett, Fliesen und Teppich
- Einbauküche von 1983
- 2 Kamine
- Vollbad und extra WC
- Vollkeller
- Holzfenster von 1970, Verglasung 1970/ 2001-2008
- Öl-Heizung von 1994
- Garage für 1-2 PKW's
- Gartenhaus

Weitere Bebauung

Im hinteren Bereich des Gartens ist eine weitere Bebauung möglich, z.B. mit einem Tinyhouse.

Sonstiges



Baujahr: 1970
Heizungsart: Öl-Heizung
Befuerung/Energieträger: Öl
Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Energiekennwert: 144,88 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: E

Rufen Sie uns gern an: 04171 - 88 18 77
Ihr Ansprechpartner: Dipl. Ing. 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/L. 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/L.
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	22.01.2024
Gültig bis	21.01.2034
Baujahr	1970
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	144,88 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	E



Lage

Die angebotene Immobilie liegt in ruhiger und idyllischer Lage von Scharmbeck, ca. 7 Autominuten von Winsen (Luhe) entfernt. Der Ort ist ländlich geprägt von landwirtschaftlich genutzten Betrieben, alten Resthöfen und vielen Einfamilienhäusern aus den letzten Jahrzehnten. Ein renommierter Bäcker mit Cafe/Bistro bietet Kulinarisches. Ein Kindergarten im Ort sowie eine weitere Kita und die Grundschule stehen im benachbarten Pattensen genauso zur Verfügung wie verschiedene Hofläden, zwei Bäcker, eine Bank und ein Fleischereifachgeschäft. Sie können regional und beim Erzeuger direkt Ihre Lebensmittel einkaufen. Auch der Wochenmarkt auf dem Dorfplatz im benachbarten Pattensen bietet kulinarische Einkaufsmöglichkeiten.

Über die am Ortsrand befindliche Autobahnauffahrt zur A39 erreichen Sie Hamburg und Lüneburg in 15 bzw. 30 Minuten, oder per Bahn über die Bahnhöfe in Ashausen oder Winsen (Luhe). Von hier aus gelangen Sie im Hamburger Verkehrsverbund (HVV) in ca. 20 Minuten zum Hamburger Hauptbahnhof. Rund um das Winsener Schloss mit angrenzendem Schlosspark finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Cafés & Restaurants. Die ländliche Umgebung mit verschiedenen Waldgebieten und Flusslandschaften ist wunderschön und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Weitere Informationen über Winsen (Luhe) finden Sie unter: www.winsen.de





Willkommen



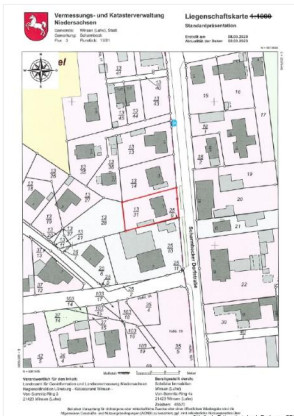
Frontansicht



Abendsonne genießen und grillen im Kamin



Sonniger Garten



Flurkarte



Offene Treppe & Sichtmauerwerk





45 m² Wohnzimmer!



Hier könnte der Esstisch stehen



Die Küche



Vollbad mit Tageslicht

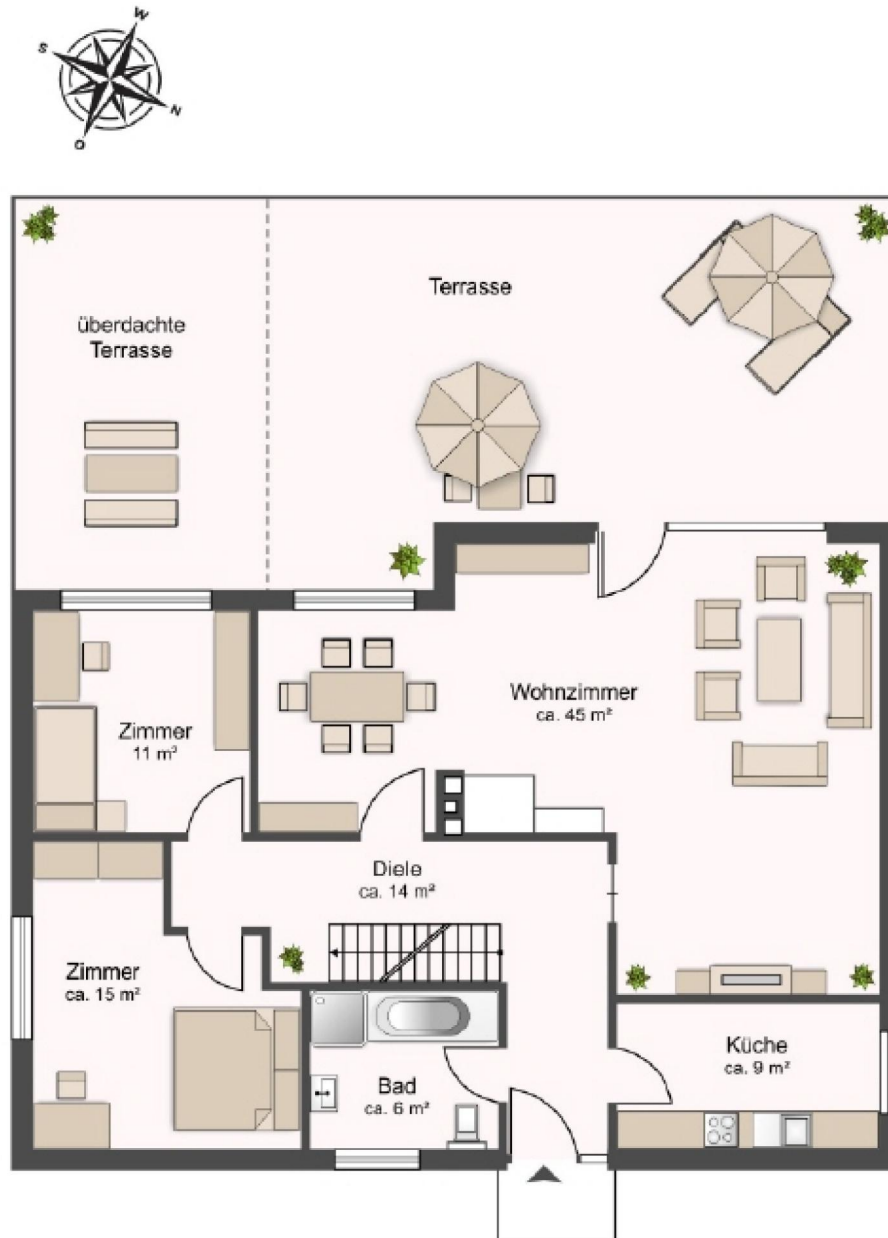


Schlafen I



Grundriss

Grundriss - Erdgeschoss

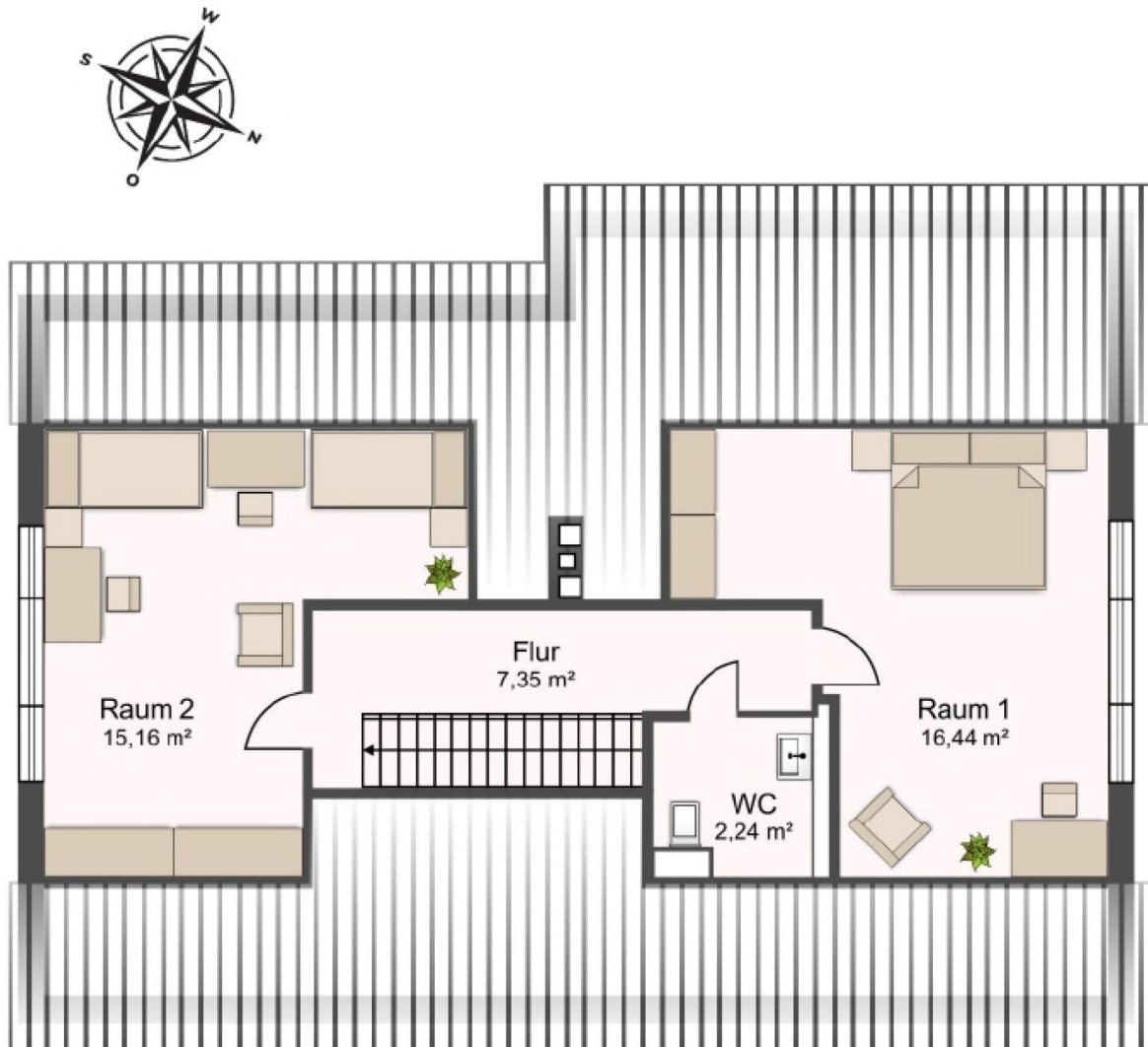


www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM



Grundriss

Grundriss - Dachgeschoss

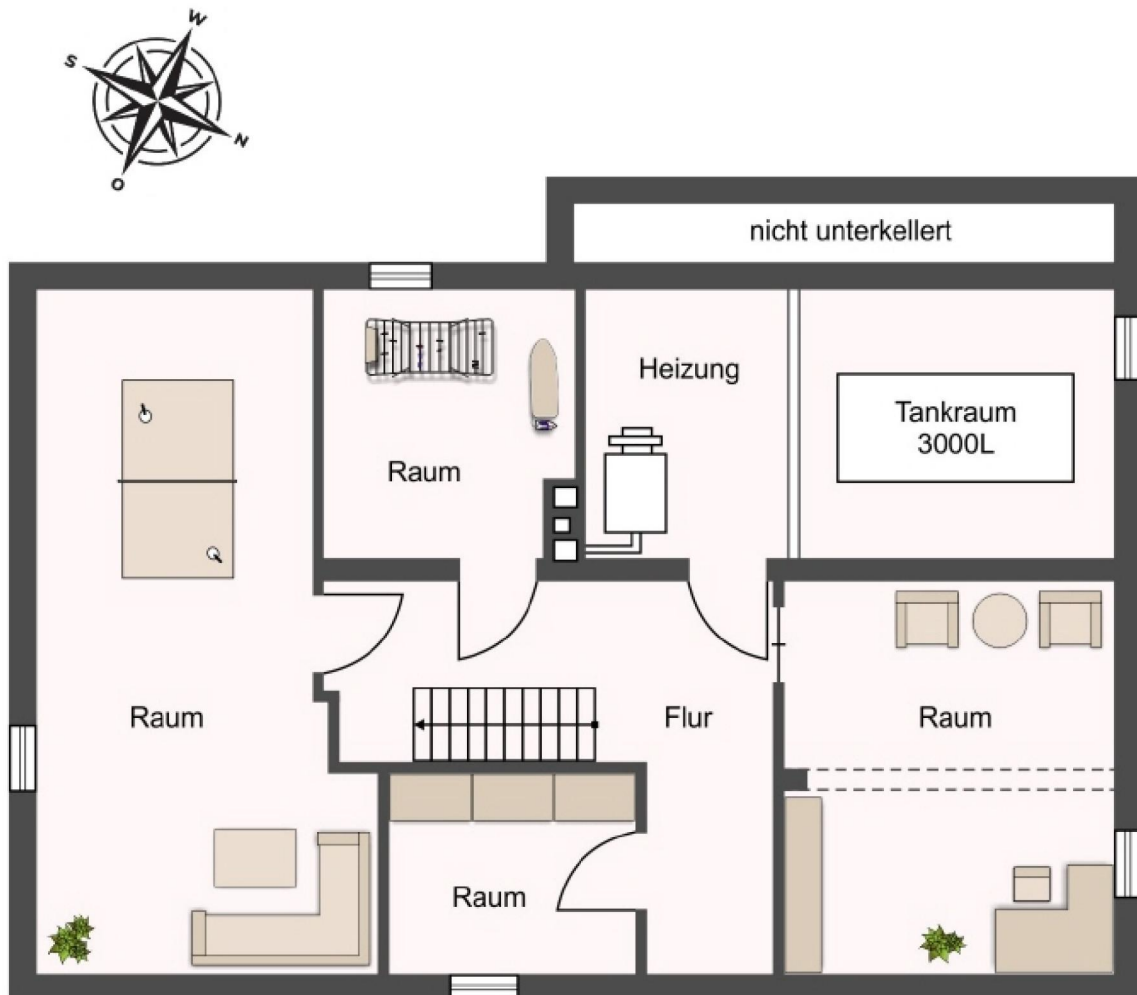


www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM



Grundriss

Grundriss - Keller



www.Si-W/L.de Präsentiert durch Performer CRM

