

# Ihre Chance!

21423 Winsen (Luhe), Reihenmittelhaus zum Kauf

Objekt ID: 46661



[www.Si-WL.de](http://www.Si-WL.de) Präsentiert durch Performer CRM

Wohnfläche ca.: **90 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **249.000 EUR**



## Ihre Chance!

Objekt ID	46661
Objekttypen	Haus, Reihenmittelhaus
Adresse	21423 Winsen (Luhe)
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	90 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	35 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	120 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1962
Zustand	gepflegt
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Keller
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	249.000 EUR



# Objektbeschreibung

Einfach einziehen ohne große Renovierungsarbeiten!

Eine große Fensterfront im Wohnzimmer, spendet viel Licht und bietet einen Zugang zur überdachten Terrasse. Tageslicht gelangt zudem durch die große Haustür in den Flur. In einer kleinen Nische im Flur haben Sie einen tollen Einbauschränk mit viel Stauraum.

Die Küche ist in heller Holzoptik zeitlos gehalten und bietet genügend Platz für einen Küchentisch. Im Obergeschoss gibt es zwei Schlafzimmer sowie ein zeitgemäßes Duschbad. Ein weiteres Zimmer im Dachgeschoss wurde wohnlich ausgebaut.

Eingefasst von einer Steinmauer ist die Terrasse erhöht und bietet einen tollen Ausblick in den Garten. Eine Markise dient als Sonnenschutz.

Der Vollkeller ist sowohl vom Flur als auch vom Garten erreichbar. Hier finden Sie den Heizungsraum und drei weitere Räume, wovon einer ein vorbereitetes Wannenbad ist. Die restlichen Räume können beispielsweise als Werkstatt oder Lagerräume genutzt werden.

Ein Kfz-Stellplatz direkt vor Tür rundet das Angebot ab. Das Haus steht auf einem Erbpachtgrundstück. Der Erbpachtvertrag läuft bis 2059, der jährliche Erbpachtzins beträgt derzeit € 133,12.

## Ausstattung

- Haustür aus 2015
- Laminat
- Einbauküche aus 2019
- Kaminofen aus 2023
- Gartenhaus
- Komplett eingezäunter Garten
- Überdachte Terrasse
- Kunststofffenster aus 2020
- Stellplatz
- jährliche Erbpacht € 133,12

## Sonstiges

Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Energiekennwert: 136,02 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: E  
Baujahr: 1962  
Heizungsart: Gas-Heizung  
Befuerung/Energieträger: Flüssiggas

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](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	16.12.2023
Gültig bis	15.12.2033
Baujahr	1962
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	136,02 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	E



## Lage

Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer reinen Anlieger-/Einbahnstraße, zentral und ruhig gelegen. In wenigen Minuten sind Sie in der Innenstadt von Winsen (Luhe).

Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schulen sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe.

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 im Zentrum, welche für ein abwechslungsreiches Umfeld sorgt.

Hamburg und Lüneburg erreichen Sie 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](http://www.winsen.de)





Willkommen



Nordansicht



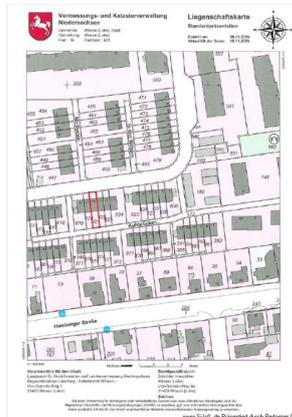
Südansicht



Süd- Ostansicht



Überdachte Terrasse



Flurkarte





Eingangsbereich



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Kamin



Flur OG

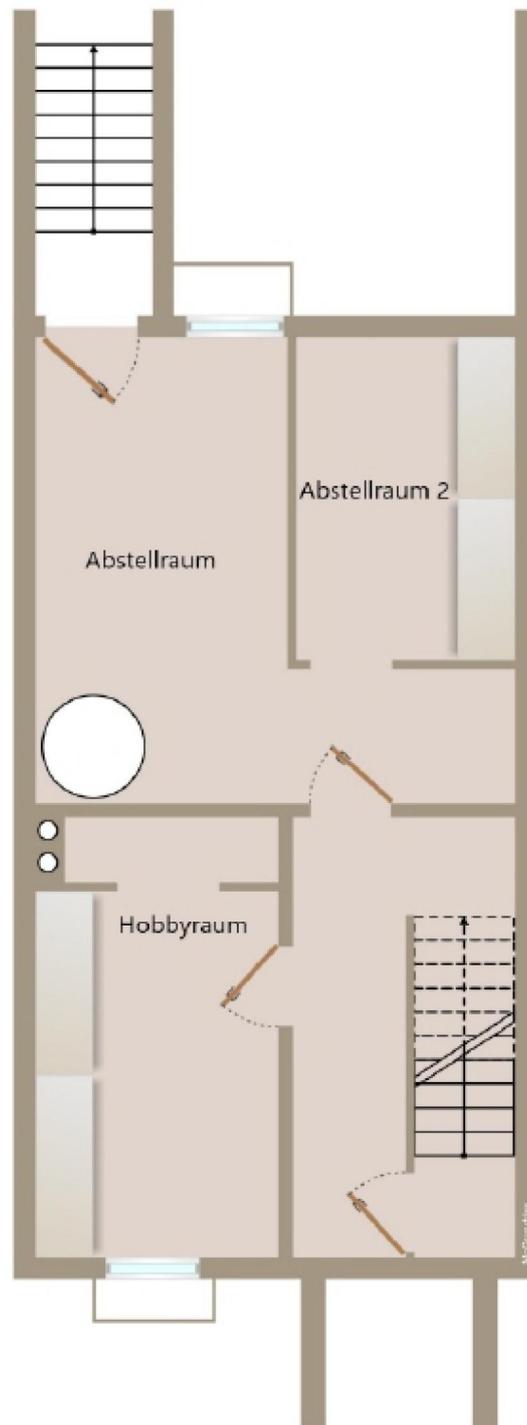


Schlafzimmer OG



# Grundriss

## Grundriss Keller



[www.Si-WL.de](http://www.Si-WL.de) Präsentiert durch Performer CRM



# Grundriss

## Grundriss Erdgeschoss

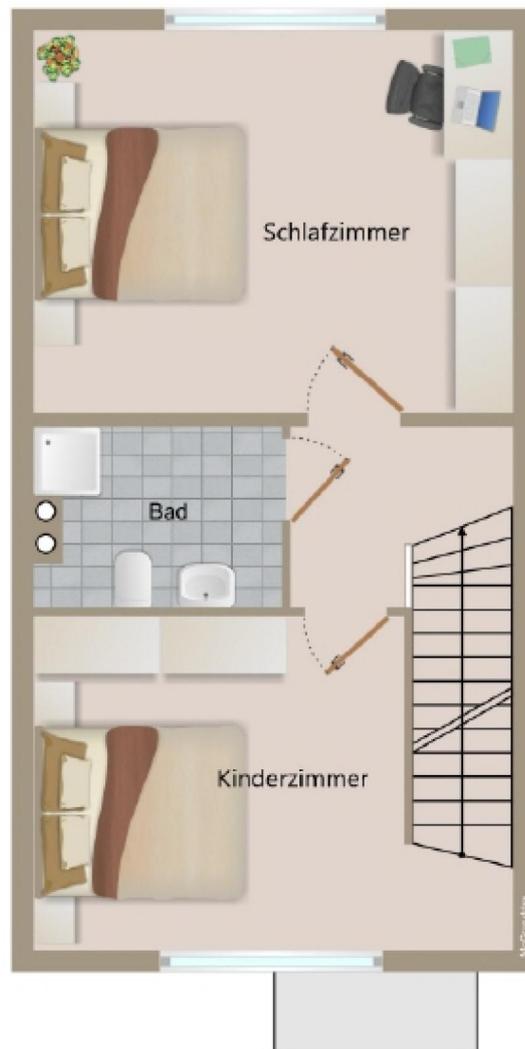


www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM



# Grundriss

## Grundriss Obergeschoss

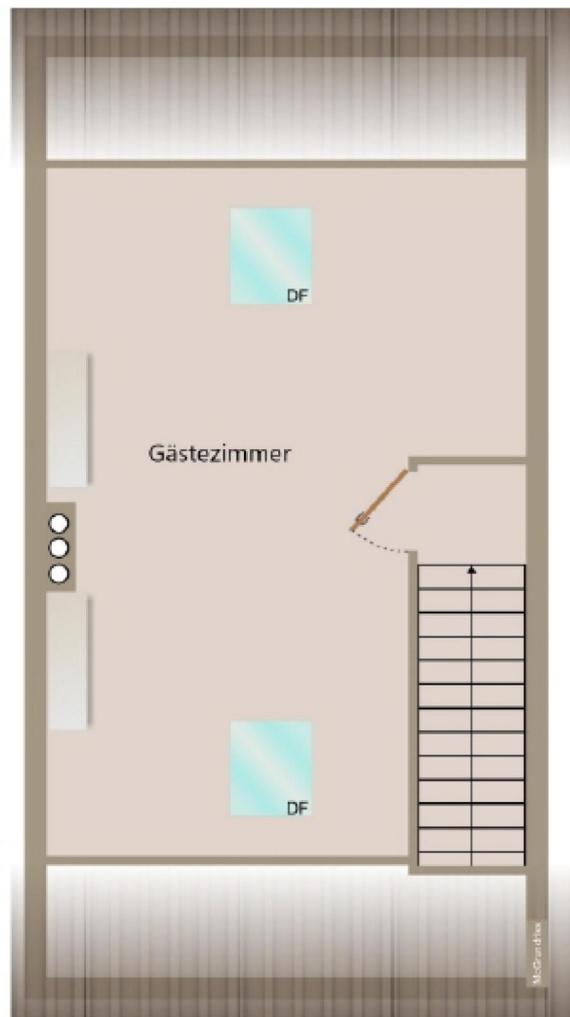


[www.Si-WL.de](http://www.Si-WL.de) Präsentiert durch Performer CRM



# Grundriss

Grundriss Dachgeschoss



www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM

