

# Sind Sie bereit für einen Neuanfang?

21423 Winsen (Luhe), Reihenmittelhaus zum Kauf

Objekt ID: 46744



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

Wohnfläche ca.: **100 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **330.000 EUR**



## Sind Sie bereit für einen Neuanfang?

Objekt ID	46744
Objekttypen	Haus, Reihenmittelhaus
Adresse	(Hoopte) 21423 Winsen (Luhe)
Wohnfläche ca.	100 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.329 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1972
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Gäste-WC, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	330.000 EUR



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Dieses Reihenhauseensemble, das in den 70er-Jahren auf einem gut 1.300 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut wurde, besteht aus vier Wohneinheiten und ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt.

Die Highlights des zu verkaufenden Reihenzwischenhauses im Überblick:

Offenes Raumkonzept im Erdgeschoss: Das Herzstück des Hauses ist der großzügige offene Wohn-/Essbereich mit einer modernen Küche mit Tresen, die voll ausgestattet ist. Perfekt für einen gemütlichen Abend mit Familie und Freunden.

Terrasse & kleiner, feiner Garten: Genießen Sie die frische Luft auf Ihrer windgeschützten und überdachten Terrasse, die zu einem pflegeleichten Garten von etwa 50 m<sup>2</sup> führt.

Geschmackvolle Farben & ansprechende Fußböden: Holzdielen im Wohnzimmer und der Vinylboden in Holzoptik in den Schlafzimmern sorgen für eine warme Atmosphäre. Terrakottafarbene Fliesen im Flur sind zeitlos und pflegeleicht. Wandfarbenstriche in geschmackvollen Grautönen verleihen ein harmonisches Erscheinungsbild.

Viele Zimmer & Platz für alle: Im Dachgeschoss gibt es drei Schlafzimmer. Der wohnlich ausgebaute Spitzboden mit Dachfenster ist über eine formschöne Holzterrasse zu erreichen.

Wannenbad & Gäste-WC: Zeitlos gestaltet mit hellen Fliesen in Kombination mit weißen Sanitärobjekten – klassisch und gepflegt. Platz für eine Waschmaschine gibt es hier auch.

Garage & Abstellraum: Ein echtes Plus sind die zur Immobilie gehörende Garage und der halbe Abstellraum, die bequemen Stauraum und sichere Unterbringung für Ihr Fahrzeug bieten.

Ein Reihenzwischenhaus mit reichlich Platz für die Wohnvorstellungen einer Familie – unmittelbar an der Elbe und nur 10 Fahrminuten entfernt von Winsen (Luhe)!

## Ausstattung

- Vier Zimmer plus ausgebaute Spitzboden
- Wannenbad (2014) + Gäste-WC (2010)
- Küche mit Siemens Geräten und Keramikspüle (2014)
- Fußböden: Dielen, Parkett und Fliesen
- Fenster (1986) teilweise mit Rollläden
- Überdachte Terrasse
- Gemeinschaftlich genutzte Gasheizung (Dezember 2023)
- Garage

## Sonstiges

Befeuern/Energieträger: Gas  
Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Energiekennwert: 136,75 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: D  
Baujahr: 1972



Heizungsart: Gas-Heizung

ufen 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. I 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](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	05.02.2024
Gültig bis	04.02.2034
Baujahr	1972
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	136,75 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	D



## Lage

Dieses angebotene Immobilie befindet sich im beliebten Winsener Ortsteil Hoopte in unmittelbarer Nähe zum traditionsreichen Stöcker Hafen. Hoopte zählt zur Zeit ca. 950 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.

Winsen mit Bahnhof und zwei Autobahnanschlüssen (A39), ist bequem in nur wenigen Minuten mit dem Auto 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



Hier gehts nach Haus!



Aus der Luft betrachtet



Geschützte Terrasse



Der Hauseingang



Flurkarte





Küche



Platz für die ganze Familie



Schlafzimmer im Obergeschoss



Ausgebauter Spitzboden



Wannenbad



Flur



# Grundriss

Grundriss - Erdgeschoss

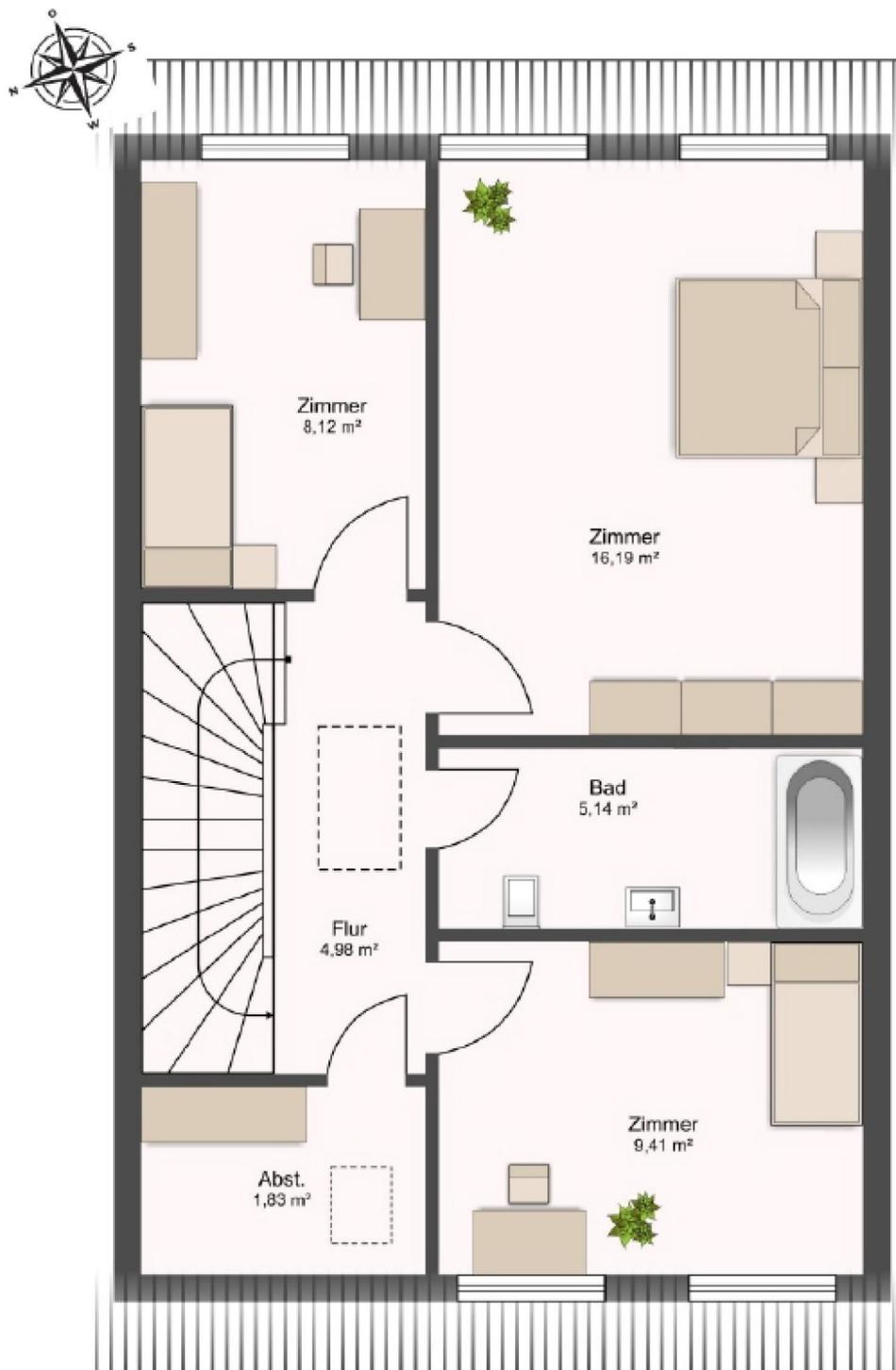


www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM



# Grundriss

Grundriss - Dachgeschoss

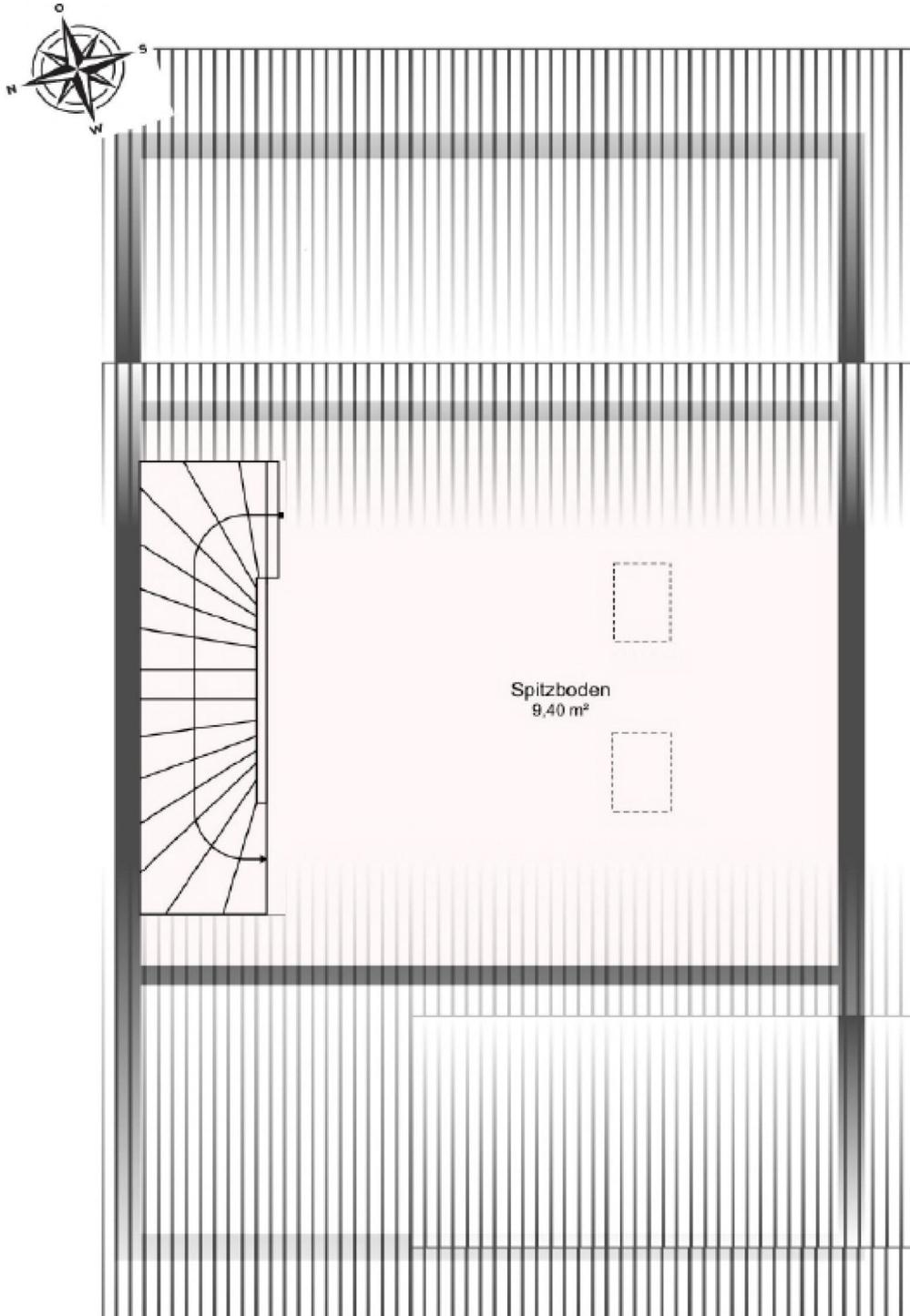


www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM



# Grundriss

Grundriss - Spitzboden



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

