

Gemütlich unter'm Dach

21423 Winsen (Luhe), Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 46710



Wohnfläche ca.: **128,74 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **763.000 EUR**



Gemütlich unter'm Dach

Objekt ID	46710
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Am Krumpfen Deich 21423 Winsen (Luhe)
Wohnfläche ca.	128,74 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Zustand	Erstbezug
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	35.000 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	Mitte 2026
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Gäste-WC, Neubau, Personenaufzug, Seniorengerecht
Kaufpreis	763.000 EUR



Objektbeschreibung

Sie möchten in einer großzügigen Wohnung wohnen? Den Luxus eines Badezimmers en suite, einer Ankleide und vieler Räume genießen? Dann haben wir hier das Richtige für Sie!
Die größte Wohnung im Neubau "Mühlenbauerei" mit 4 Zimmern + Ankleide, 2 Bädern, 1 Gäste-WC und mehreren versteckten Abstellräumen... Wohnung-Nr. 10 im Haus 2!

Hinter zwei Baudenkmälern, einem historischen Fabrikgebäude und einer Fachwerkvilla, entsteht die "Mühlenbauerei".

Insgesamt 30 Wohnungen verteilt auf 3 Häuser nebst Tiefgarage werden gebaut. Entstehen werden 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen zwischen 57 und 128 m².

Bei der Planung der Gebäude stand im Vordergrund, dass sich die neue Bebauung optisch an den Altbestand anschließt und harmonisch in das besondere Ortsbild rund um die Luhe einfügt. Eingerahmt von der historischen Winsener Altstadt und der Luhe nebst Deichlandschaft, entsteht so ein einzigartiges Ensemble bei dem sich Alt & Modern, Historie & Innovation hervorragend ergänzen.

Haus 1 (Deichstraße 35a):

Insgesamt beherbergt dieses Gebäude 3 Wohnungen auf 3 Etagen (EG, 1.OG, DG). Als linker Nachbar der Fachwerkvilla öffnet sich Haus 1 giebelständig zur Deichstraße. Eine besondere Eigenschaft dieses Hauses ist, dass es lediglich 3 Wohneinheiten umfasst, sodass Sie auf Ihrer Etage allein und ungestört wohnen können.

Haus 2 (Am Krumpfen Deich 1a):

Haus 2 verfügt über insgesamt 7 Wohnungen auf 4 Etagen (EG, 1.+2.OG, DG). Rückseitig zum alten Fabrikgebäude und der Fachwerkvilla gelegen, präsentiert sich der Eingang von Haus 2 am Krumpfen Deich. Auf jeder Etage befinden sich zwei Wohneinheiten unter anderem eine großzügige Wohnung im Dachgeschoss mit 128 m².

Haus 3 (Am Krumpfen Deich 1b+c):

Dieses Haus ist das größte des Mühlenbauerei-Ensembles und beherbergt insgesamt 20 Wohnungen auf 4 Etagen (EG, 1.+2. OG, DG), verteilt auf 2 Hauseingänge. Obwohl es die größte Kapazität hat, wirkt es nicht übermäßig groß. Die beiden Hauseingänge sind optisch voneinander getrennt, und die versetzten Giebel lockern die Gesamtoptik auf. Jede Etage umfasst 3 Wohnungen oder weniger.

Ausstattung

- Hybrid- und Fußbodenheizung
- Niedriger Energiebedarf, Neubau Effizienzhaus 55 EE
- Tiefgarage
- Aufzüge
- Teilweise Kellerräume
- Fahrradabstellräume
- Balkon, Terrasse oder Dachterrasse
- Hauswirtschaftsraum
- Elektrische Außenrollläden
- Offene Wohnküchen

Energieausweis nach Fertigstellung!

Sonstiges



Heizungsart: Fußbodenheizung
Befuerung/Energieträger: Wärmepumpe

Fragen? Rufen Sie uns an: 04171 - 88 18 66
Ihre Ansprechpartnerin: Luisa Repschläger

Die ERWERBSNEBENKOSTEN in Höhe von ca. 2 % Notar- und Gerichtskosten sowie 5 % Grunderwerbsteuer, sollten bei der Finanzierung mit einkalkuliert werden.

Änderungen, Irrtümer & Zwischenverkauf vorbehalten.

Wir haben mit größter Sorgfalt alle Angaben dieses Exposés überprüft und zusammengestellt. Eine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Informationen kann nicht übernommen werden. In den Grundrissen vorgenommene Darstellung von Ausstattung Bauteilen, Küchen, Möblierung, Türaufschlägen, Badezimmer etc. ist als beispielhafter und unverbindlicher Gestaltungsvorschlag anzusehen. Gleiches gilt für alle Visualisierungen und Fotografien. Änderungen und Abweichungen sind jederzeit möglich. Auch diese sind unverbindlich und dienen ausschließlich allgemeinen Anschauungszwecken. Außerdem sind aus den Darstellungen, Fotos und Visualisierungen keine Beschaffenheitsvereinbarungen abzuleiten. Der genaue Lieferumfang ergibt sich ausschließlich aus dem beurkundeten Kaufvertrag und der Anlagen inklusive der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Bei den in diesem Exposé gemachten Flächenangaben handelt es sich um vorläufige Circa-Angaben. Änderungen in der Planung, der Ausführungsart und bei vorgesehenen Baustoffen sind jederzeit vorbehalten. Es können noch Leitungen, Versorgungsschächte, Vorwandinstallationen oder statische Stützpfeiler etc. installiert werden, die in den Grundrissen nicht eingezeichnet sind. Diese können evtl. baubedingt während der Bauphase entstehen und/oder geändert werden. Der Bauträger ist redaktionell verantwortlich für den Inhalt und die Angaben aus dieser Verkaufsaufgabe. Preise für Sonderwünsche auf Anfrage.

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
Email: 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



Lage

Eingerahmt von der historischen Winsener Altstadt, dem Naherholungsgebiet Stöckter Deich und der Parklandschaft "Luhegärten", wohnen Sie hier in einer der besten Lagen von Winsen. Der "Krumme Deich" schlängelt sich von einer zentralen Kreuzung an der "Deichstraße" malerisch entlang eines kleinen Bachs (Pattenser Graben), vorbei an neuer und klassischer Bebauung bis hin zur Luhe. In einer Anwohnerstraße und ohne Durchgangsverkehr, wohnen Sie hier zentral und trotzdem ruhig ohne Verkehrsbelastung.

Entfernungen:

- Winsener Schloss 750m
- Stadtbücherei im Marstall 650m
- St. Marien Kirche 450m
- Luhegärten / Eckermannpark 700m
- Stöckter Deich, Naherholungsgebiet 350 m
- Wassermühle 350m
- Wochenmarkt 650m
- Konditorei Kaul 340m
- Fleischerei Jurich, seit 1899 350m
- Teehaus 450m
- Godehus, Bioladen 650m
- Discounter Aldi 240m
- Drogerie Rossmann 300m
- Schanzenhof "Edeka" 700m
- Luhepark 1.000m
- Gesundheitszentrum 450m
- Apotheke 450m
- Krankenhaus 3.100m
- Bahnhof 2.000m

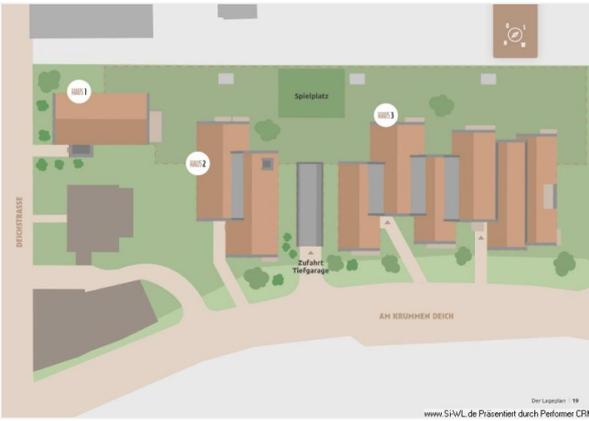




Haus 2 und 3



Haus 1 & Fachwerkvilla



Lageplan



Karte von Winsen



Historische Villa und Fabrikgebäude



Luhelandschaft





Tiefgarage



Referenzobjekte



Winsen an der Luhe



Haus 3



Grundriss

Grundriss Wohnung 10

WOHNUNG 10

4 ZIMMER IM DACHGESCHOSS

Wohnen + Küche	43,50 m ²
Schlafen	16,63 m ²
Zimmer	9,04 m ²
Büro	8,45 m ²
Bad 1	6,19 m ²
Bad 2	5,96 m ²
Gäste-WC	3,32 m ²
Diele	14,23 m ²
Flur	4,54 m ²
Ankleide	4,69 m ²
Abstellraum	3,81 m ²
Abstellfläche 1	2,21 m ²
Abstellfläche 2	1,42 m ²
Abstellfläche 3	1,42 m ²
Loggia	3,33 m ²

WOHNFLÄCHE CA. 128,74 M²

Alle Balkone, Terrassen und Dachterrassen sind nur anteilig (1/2) in die Wohnfläche einberechnet.



DACHGESCHOSS

