

Investition in ländlicher Idylle

21423 Winsen (Luhe), Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 46115



Wohnfläche ca.: **67 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **250.000 EUR**



Investition in ländlicher Idylle

Objekt ID	46115
Objekttyp	Wohnung
Adresse	(Ortsteil Scharmbeck) 21423 Winsen (Luhe)
Wohnfläche ca.	67 m ²
Nutzfläche ca.	13 m ²
Zimmer	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2005
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	250.000 EUR



Objektbeschreibung

Diese zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im Obergeschoss eines 6-Parteienhauses, verfügt über ca. 67 m² Wohnfläche zzgl. ca. 13 m² Nutzfläche im Spitzboden und wurde im Jahr 2005 neu ausgebaut.

Die Wohnung umfasst eine charmante, offene Küche im geräumigen Wohnzimmer mit Platz für einen Esstisch. Vom Wohn-/ und Essbereich gelangt man auf den Balkon. Im geschmackvollen Wannenbad mit Fenster gibt es ausreichend Stellfläche für eine Waschmaschine. Das helle Schlafzimmer wird optimal durch zwei Fenster belichtet. Über eine schöne Holzterrasse gelangt man hinauf auf den Spitzboden, welcher reichlich Stauraum bietet und auch als Büro zu nutzen ist.

Die Wohnung ist zurzeit fest vermietet. Die Jahresnettomieteinnahme beträgt € 8.040,-.
Die umlagefähigen Nebenkosten inklusive der Heizkostenvorauszahlung liegen mtl. bei € 150,-.

Eine Verwaltergebühr und eine evtl. Rücklagenansparung ist in Ihrer Kalkulation zu berücksichtigen.

Ausstattung

Gepflegt und modern präsentiert sich die 2-Zimmer-Wohnung mit ansprechender Ausstattung wie:

- helle Einbauküche mit Arbeitsplatte in Holzoptik und sämtlichen elektrischen Geräten
- Wannenbad mit Fenster und Platz für die Waschmaschine
- großer Balkon mit Weitblick
- geschmackvolle Fliesen und Laminat als Bodenbeläge
- Zimmertüren im Landhausstil
- Spitzboden
- PKW-Abstellmöglichkeiten gibt es auf dem Grundstück

Sonstiges

Energieeffizienzklasse: D
Energiekennwert: 113,05 kWh/(m²*a)
Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Befuerung/Energieträger: Gas
Heizungsart: Gas-Heizung
Baujahr: 2005

Rufen Sie uns gerne an: 04171 - 88 18 77
Ihr Ansprechpartner: Dipl. Ing. Andreas Bardowicks

Mit diesem Exposee 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	03.12.2021
Gültig bis	12.12.2031



Baujahr	2005
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	113,05 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



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. Im Ort gibt es einen Bäcker mit angrenzendem Café, verschiedene Gastronomieangebote und "Hofläden" sowie einen Kindergarten. Eine weitere Kita und die Grundschule stehen im benachbarten Pattensen genauso zur Verfügung wie ebenfalls verschiedene Hofläden, ein Bäcker 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.





Willkommen



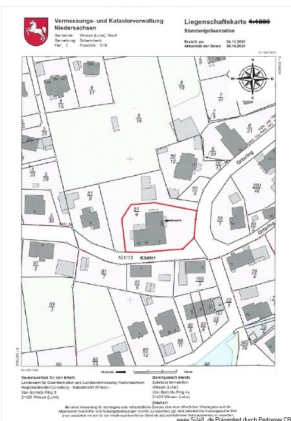
Schöne Aussicht vom Balkon



Der Eingang



Geschmackvolle Küche



Flurkarte



Dachstudio



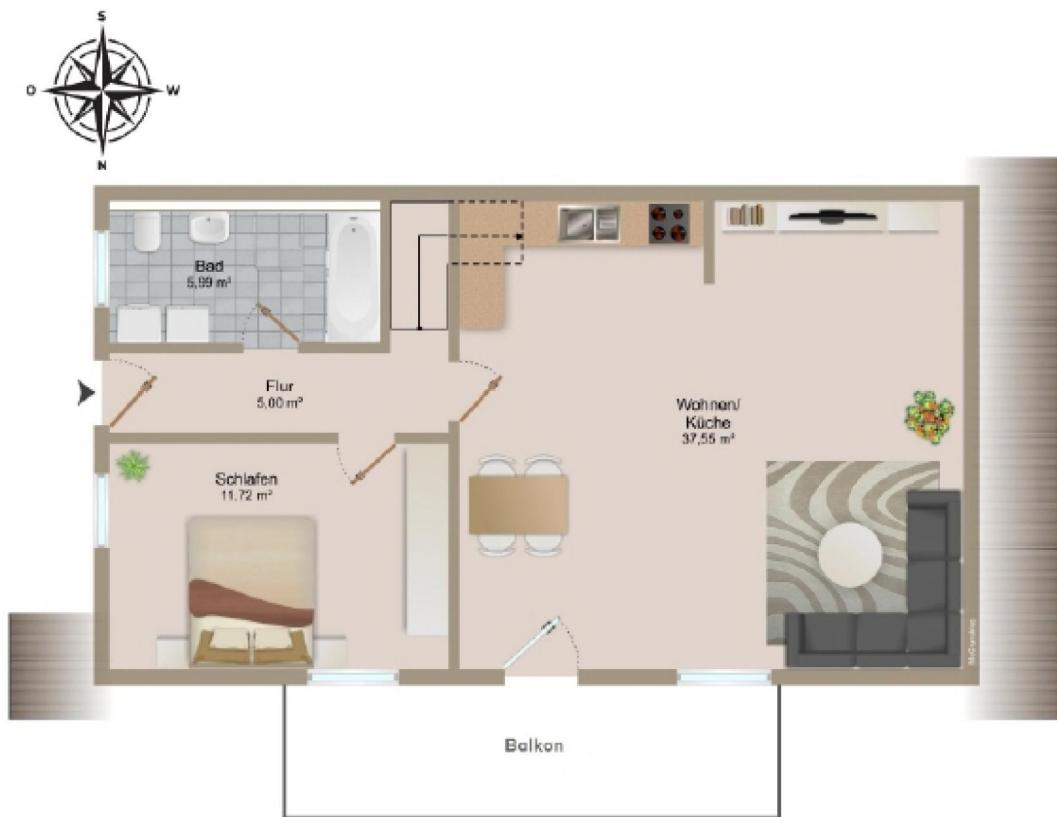


Aufgang zum Spitzboden



Grundriss

Grundriss Dachgeschoss und Spitzboden



www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM

