

# Neue Küche, hohe Decken & Parkett

21423 Winsen (Luhe), Etagenwohnung zur Miete

Objekt ID: 46764



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

Wohnfläche ca.: **90 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2,5** - Nettokaltmiete: **900,00 EUR**



## Neue Küche, hohe Decken & Parkett

Objekt ID	46764
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Marktstr. 12 21423 Winsen (Luhe)
Wohnfläche ca.	90 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,5
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1890
Letzte Modernisierung	1998
Zustand	modernisiert
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	Stellplatzmiete: 50 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	01.04.2024
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Einbauküche, Keller
Nettokaltmiete	900,00 EUR
Nebenkosten	350,00 EUR
Warmmiete	1.250,00 EUR



# Objektbeschreibung

Schöne 3,5-Zimmer-Altbauwohnung mitten in Winsen (Luhe)!

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über 90 m<sup>2</sup>, die sich auf Küche, Wohn- und Schlafzimmer, Hobbyraum, Flur und Duschbad verteilen.

Tolle Deckenhöhe von über drei Metern!

Die Hauseingänge und das Treppenhaus repräsentieren die einmalige Baukunst aus dem Baujahr 1890.

## Ausstattung

Stilvolle Altbauelemente wie Parkett, hohe Decken, Schiebe- und Kastentüren bieten den begehrten Altbau-Charme.

Das Parkett im Fischgrätmuster liegt in Wohn-, Schlaf -und Hobbyraum. Die Küche und der Flur haben einen neuen Designboden bekommen.

Die zentrale Einbauküche hat viel Stauraum, eine kleine Speisekammer und öffnet sich durch eine Kassetten-Schiebetür/Flügeltür zum Wohnzimmer.

Der geräumige Hobbyraum (das Fenster ist zu klein für ein Schlafzimmer) wie auch das Duschbad sind vom Eingangsflur zu erreichen.

Das Bad mit Fenster bietet noch Platz für eine schmale Waschmaschine.

Ein Kellerraum gehört zur Anmietung dazu.

Die Miete ist eine Warmmiete von 1.250,- inkl. Heizkosten. Hinzu kommen die Strom-, Telefon-, TV- und Internetkosten sowie die monatliche Stellplatzmiete in Höhe von € 50,-

Die Wohnung hat keinen Aufzug und keinen Balkon!

Maximal 2 Erwachsene mit 1 Kind.

## Sonstiges

Baujahr: 1890

Befuerung/Energieträger: Gas

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energiekennwert: 240,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: G

Heizungsart: Zentralheizung

Kaution: 3 Nettomieten

Digitaler Mieterauskunftsbogen unter:

<https://www.schroederimmobilien.de/servicecenter/mieterauskunftsbogen/>

Wir haben laufend neue Objekte im Angebot und freuen uns auf Ihre E-Mail bzw. Ihren Anruf!

Ihr Ansprechpartner: Florian Kornack

Schreiben Sie uns gerne an: [f.kornack@schroederimmobilien.de](mailto:f.kornack@schroederimmobilien.de)



Mit diesem Kurzexposee bieten wir Ihnen unsere Maklerdienste an. Alle Angaben zu dem 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.

#### 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.

#### Widerrufsbelehrung

##### Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) 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 Absatz 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312g Absatz 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  
Email: [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 sowie Nutzungen (z.B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren beziehungsweise herausgeben, müssen Sie uns insoweit 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	07.03.2019
Gültig bis	06.03.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1998
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	240,70 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	G



# Lage

Marktstraße, direkt in der Winsener Fußgängerzone im 1. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses gelegen.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, vom Biomarkt über den regionalen Fleischer und Bäcker bis hin zum Supermarkt, sind fußläufig zu erreichen. Zweimal wöchentlich bietet ein Wochenmarkt Produkte aus der Region an.

Der Winsener Bahnhof mit regelmäßigen Zugverbindungen nach Hamburg und Lüneburg ist zu Fuß in 20 Minuten, mit dem Auto in 5 Minuten erreichbar, die Autobahnanschlüsse Winsen-West und Winsen-Ost ebenfalls.

In der historischen Innenstadt laden gemütliche Cafés und Kneipen zum Verweilen ein, das ehemalige Landesgartenschau Gelände rund um das Wasserschloß herum bietet ein schönes Parkgelände.

Die Stadt Winsen mit etwa 35.000 Einwohnern verfügt über sämtliche Schulformen und zahlreiche Sport- und Freizeitangebote.





Moderne Einbauküche



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Abstellraum



Kassettentür



Großer Hobbyraum mit Einbauschränk





Großer Hobbyraum mit Einbauschränk



Hohe Decken



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Eingangsflur





Duschbad mit Fenster



Hobbyraum



Stilvoll

