

# Seniorenwohnung mit Service!

21423 Winsen (Luhe), Penthousewohnung zur Miete

Objekt ID: 44918



Wohnfläche ca.: **83,39 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Nettokaltmiete: **1.150,00 EUR**



## Seniorenwohnung mit Service!

|                            |                                                                                             |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt ID                  | 44918                                                                                       |
| Objekttypen                | Penthousewohnung, Wohnung                                                                   |
| Adresse                    | Straßburger Str. 17<br>21423 Winsen (Luhe)                                                  |
| Wohnfläche ca.             | 83,39 m²                                                                                    |
| Vermietbare Fläche ca.     | 518,70 m²                                                                                   |
| Grundstück ca.             | 1.554 m²                                                                                    |
| Zimmer                     | 2                                                                                           |
| Schlafzimmer               | 1                                                                                           |
| Badezimmer                 | 1                                                                                           |
| Balkone                    | 1                                                                                           |
| Heizungsart                | Zentralheizung                                                                              |
| Wesentlicher Energieträger | Gas                                                                                         |
| Baujahr                    | 2017                                                                                        |
| Zustand                    | neuwertig                                                                                   |
| Erschließung               | vollerschlossen                                                                             |
| Stellplätze gesamt         | 11                                                                                          |
| Stellplätze                | Stellplatzmiete: 30 EUR55.000 EUR (Anzahl: 11)                                              |
| Verfügbar ab               | ab 01.05.2024                                                                               |
| Ausstattung / Merkmale     | Außenstellplatz, Balkon, Barrierefrei, Einbauküche, Neubau, Personenaufzug, Seniorengerecht |
| Kaution                    | 3.540,00 EUR                                                                                |
| Nettokaltmiete             | 1.150,00 EUR                                                                                |
| Mieteinnahmen (Soll)       | 71.768,40 EUR                                                                               |
| Nebenkosten                | 220,00 EUR                                                                                  |
| Warmmiete                  | 1.370,00 EUR (Heizkosten enthalten)                                                         |



# Objektbeschreibung

Weseloh Park, Haus 4, Whg. 5, Staffelgeschoss  
Ausschließlich für Personen im Seniorenalter

Suchen Sie eine moderne Wohnung in zentraler Lage und legen Wert auf barrierearmes Wohnen? Dann sind Sie hier richtig!

Der "Weseloh Park" bietet 5 Stadtvillen mit insgesamt 46 barrierefreien Wohnungen. In den Häusern Straßburger Str. 17 und 17a wird das Konzept "Servicewohnen" angeboten. Eine Hausdame ist ca. 9 Stunden die Woche im Haus 17 anwesend. Sie steht als Ansprechpartner zur Verfügung und bietet gemeinsame Ausflüge, Nachmittage und andere Veranstaltungen an. Die monatliche Gebühr beträgt ca. 37,- €.

Selbstverständlich können zu den Grundleistungen der Hausdame diverse Wahlleistungen eines frei wählbaren Pflegedienstes dazu gebucht werden.

Selbständig und selbstbestimmt zu leben, ist ein grundsätzliches menschliches Bedürfnis! "Soviel Selbständigkeit wie möglich - soviel Hilfe wie nötig" sind die Grundsätze des betreuten Wohnens, beginnend mit dem Servicewohnen.

Der in Haus Nr 17 liegende Gemeinschaftsraum ist das Herzstück des Hauses und wird ein Treffpunkt sein für alle, die sich auf gesellige Nachmittage und schöne Unternehmungen freuen. Selbstverständlich können Sie diesen Raum auch für eine private Veranstaltung nach Absprache nutzen.

## Ausstattung

Sowohl Singles als auch Paaren haben die Möglichkeit zentral, modern und barrierearm zu wohnen. Dank eines flach geneigten Walmdaches kann die Wohnung im Dachgeschoss ohne Dachschrägen optimal genutzt werden.

Zu den Ausstattungsmerkmalen gehören u. a. Fußbodenheizung, elektrische Außenjalousien sowie einer Videogegegensprechanlage.

Außenabstellraum für Fahrräder mit Lademöglichkeiten für E-Mobile.  
Ein PKW-Stellplatz für mtl. € 30,- steht Ihnen im Außenbereich zur Verfügung.

€ 1.150,00 Nettokaltmiete  
+ € 30,00 Stellplatz  
+ ca. € 220,00 inkl. Betriebs-/Heizkosten  
+ € 37,- Hausdame/Gemeinschaftsraum  
= ges. Miete € 1.437,00

Es wird eine Indexmiete vereinbart.

- barrierearme Bauweise
- Dachterrasse
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluß
- bodengleiche Dusche
- offene Einbauküche
- Fußbodenheizung



- elektrische Außenjalousien
- Videogegensprechanlage

Ein Fahrstuhl gehört ebenso zur Ausstattung wie ein Außenabstellraum für Fahrräder mit Lademöglichkeiten für E-Mobile.

## Sonstiges

Baujahr: 2017  
Heizungsart: Zentralheizung  
Befuerung/Energieträger: Gas  
Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Energiekennwert: 49,9 kWh/(m²\*a)  
Energieeffizienzklasse: A

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  
E-Mail: [f.kornack@schroederimmobilien.de](mailto:f.kornack@schroederimmobilien.de)  
Schreiben Sie uns gern an, wir freuen uns auf Ihre Mail.

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          | 17.01.2018                    |
| Gültig bis                 | 16.01.2028                    |
| Baujahr                    | 2017                          |
| Wesentlicher Energieträger | Gas                           |
| Endenergiebedarf           | 49,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
| Energieeffizienzklasse     | A                             |



# Lage

Mitten in der Kreisstadt Winsen (Luhe) entsteht dieses Neubauprojekt!

Die reizvolle, zentrale Lage bietet fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, schöne Grünflächen entlang der Luhe, die unmittelbare Nähe zum Winsener Krankenhaus und gleichzeitig den nur 1km entfernten Bahnhof.

In der Winsener Innenstadt mit ihrem historischem Charme, finden Sie ein vielfältiges Angebot aus allgemein bekannten Ladengeschäften und individuellen Boutiquen. Das direkt an der Luhe gelegene Wasserschloss mit angrenzendem Schlosspark und das ehemalige Landesgartenschau Gelände sprechen für sich. Gemütliche Cafés und Kneipen laden zum Verweilen ein. Neben der direkt durch die Innenstadt fließenden Luhe, machen die Flüsse Elbe und Ilmenau das landschaftliche Umland zwischen Marsch und Heide zu einem Erlebnis.

Hamburg und Lüneburg erreicht man bequem per Bahn (HVV-Tarif) oder über die Autobahn A39 in ca. 30 bzw. 20 Minuten.

Weitere Informationen über Winsen (Luhe) finden Sie unter: [www.winsen.de](http://www.winsen.de)





Ansicht



Das Schlafzimmer



Das Wohnzimmer



Die Küche



barrierearme Badezimmer



Das WC





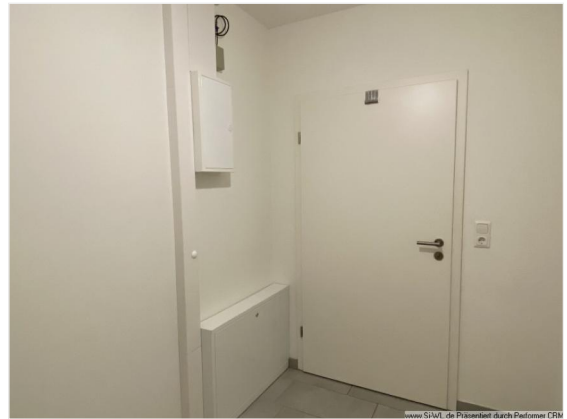
Die Dachterrasse



Die Dachterrasse



Große Dusche



Abstellraum



Abstellraum



Das Wohnzimmer





Das Schlafzimmer



Schlafzimmer



Das WC



# Grundriss

## Grundriss

