Winsen

Ihr Einstieg ins eigene Zuhause - Mittelreihenhaus mit Potenzial

Objektnummer: 26105006



KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104.4 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 182 m²

Objektnummer: 26105006 - 21423 Winsen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26105006 - 21423 Winsen

Auf einen Blick

Objektnummer	26105006
Wohnfläche	ca. 104.4 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1961
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	235.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 37 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26105006 - 21423 Winsen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	26.03.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	162.15 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 26105006 - 21423 Winsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26105006 - 21423 Winsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26105006 - 21423 Winsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26105006 - 21423 Winsen

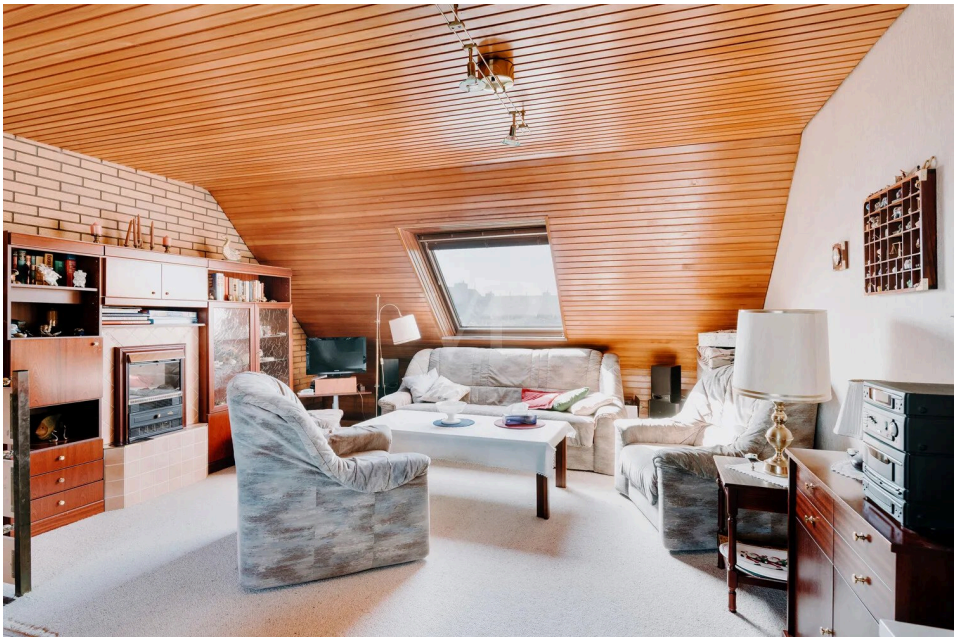
Die Immobilie





Objektnummer: 26105006 - 21423 Winsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26105006 - 21423 Winsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26105006 - 21423 Winsen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

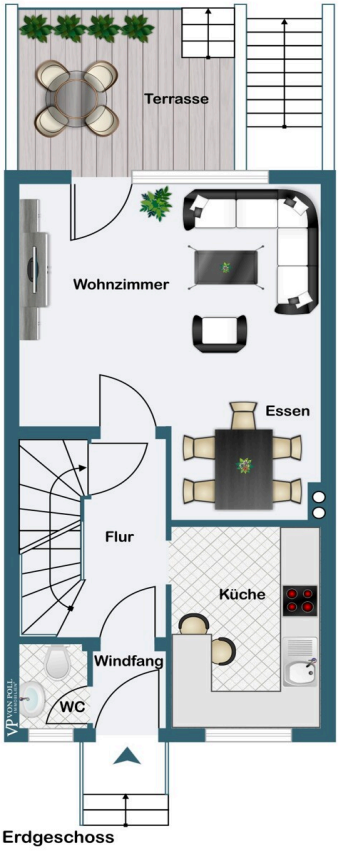
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)4131 - 70 74 92 0

www.von-poll.com

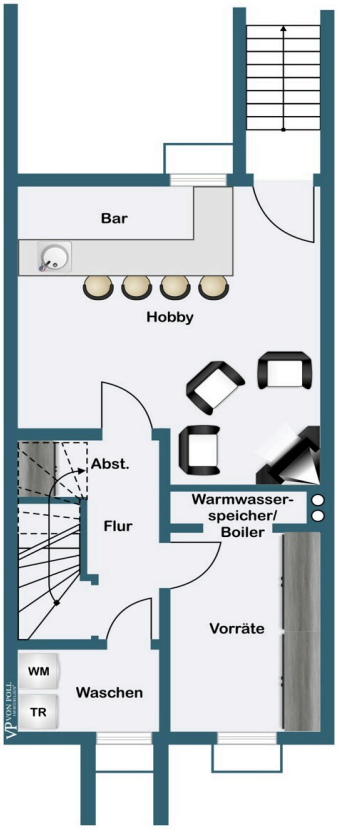
Objektnummer: 26105006 - 21423 Winsen

Grundrisse





Obergeschoss



Kellergeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26105006 - 21423 Winsen

Ein erster Eindruck

Dieses Mittelreihenhaus aus dem Baujahr 1961 bietet auf ca. 104 m² Wohnfläche ein solides Zuhause mit Potenzial – ideal für Eigennutzer, die sich den Wunsch vom eigenen Haus erfüllen möchten.

Das Haus steht auf einem ca. 182 m² großen Eigentumsgrundstück und verfügt über insgesamt 4 gut nutzbare Zimmer. Im Erdgeschoss bildet das Wohn- und Esszimmer den zentralen Lebensmittelpunkt. Die Küche im modernen Landhausstil wurde bereits erneuert und bietet eine angenehme Atmosphäre. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer mit praktischem Einbauschrank. Das modernisierte Duschbad überzeugt durch eine zeitgemäße Ausstattung. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum, der sich ideal als Studio, Arbeits- oder Hobbybereich nutzen lässt. Zusätzlicher Stauraum steht im Spitzboden zur Verfügung.

Die Immobilie wurde in Teilen modernisiert: Kunststoff-ISO-Fenster, Elektrik, Dämmmaßnahmen (Innen- und Dach) sowie nachgerüstete Außenrollläden tragen zum Wohnkomfort bei. Eine vorhandene Satellitenanlage ergänzt die technische Ausstattung.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben einem Vorratsraum, einer Waschküche und einem Abstellraum ein besonderes Highlight: einen Partykeller mit Bar, Kamin und separatem Ausgang in den Garten. Ergänzend befindet sich im Keller eine kleine Werkstatt – ideal für Hobbyhandwerker.

Der Außenbereich verfügt über eine Podest-Terrasse sowie einen pflegeleichten Garten mit Gartenhaus und rückwärtigem Zugang. Ein vorhandener Brunnen unterstützt die Gartenbewässerung. Eine separate Garage auf einem eigenen Garagengrundstück rundet das Angebot ab.

Ein charmantes Reihenhaus mit guter Substanz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Käufer mit Blick für Potenzial.

Objektnummer: 26105006 - 21423 Winsen

Ausstattung und Details

ca. 104 m² Wohnfläche
ca. 182 m² Eigentumsgrundstück
4 Zimmer inkl. ausgebautem Dachstudio
zusätzlicher Stauraum im Spitzboden
Einbauküche im modernen Landhausstil
modernisiertes Duschbad
Gäste-WC
teilweise modernisiert (Fenster, Elektrik, Dämmung)
nachgerüstete Außenrollläden
Satellitenanlage
voll unterkellert
Partykeller mit Bar, Kamin & Gartenzugang
kleine Werkstatt im Keller
Podest-Terrasse
Garten mit Gartenhaus und rückwärtigem Zugang
Brunnen zur Gartenbewässerung
separate Garage auf eigenem Grundstück

Objektnummer: 26105006 - 21423 Winsen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Winsen (Luhe) im gewachsenen Wohngebiet. Die Umgebung ist geprägt von Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und viel Grün und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld.

Winsen (Luhe) liegt südlich von Hamburg und gehört zu den gefragten Wohnstandorten im Speckgürtel der Metropolregion. Die Hamburger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto über die nahegelegene A39 als auch mit der Bahn (Metronom-Verbindung ab Winsen Bahnhof) in ca. 20–30 Minuten erreichbar – ideal für Pendler.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Nähe: Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Auch die Winsener Innenstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants liegt nur wenige Minuten entfernt.

Für die Freizeitgestaltung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Die nahegelegene Luhe sowie weitläufige Grünflächen und Spazierwege laden zu Aktivitäten im Freien ein. Sportvereine, Spielplätze und weitere Freizeitangebote sind ebenfalls gut erreichbar.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und schneller Anbindung an Hamburg macht diese Lage besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.

Objektnummer: 26105006 - 21423 Winsen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26105006 - 21423 Winsen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg
Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0
E-Mail: lueneburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com