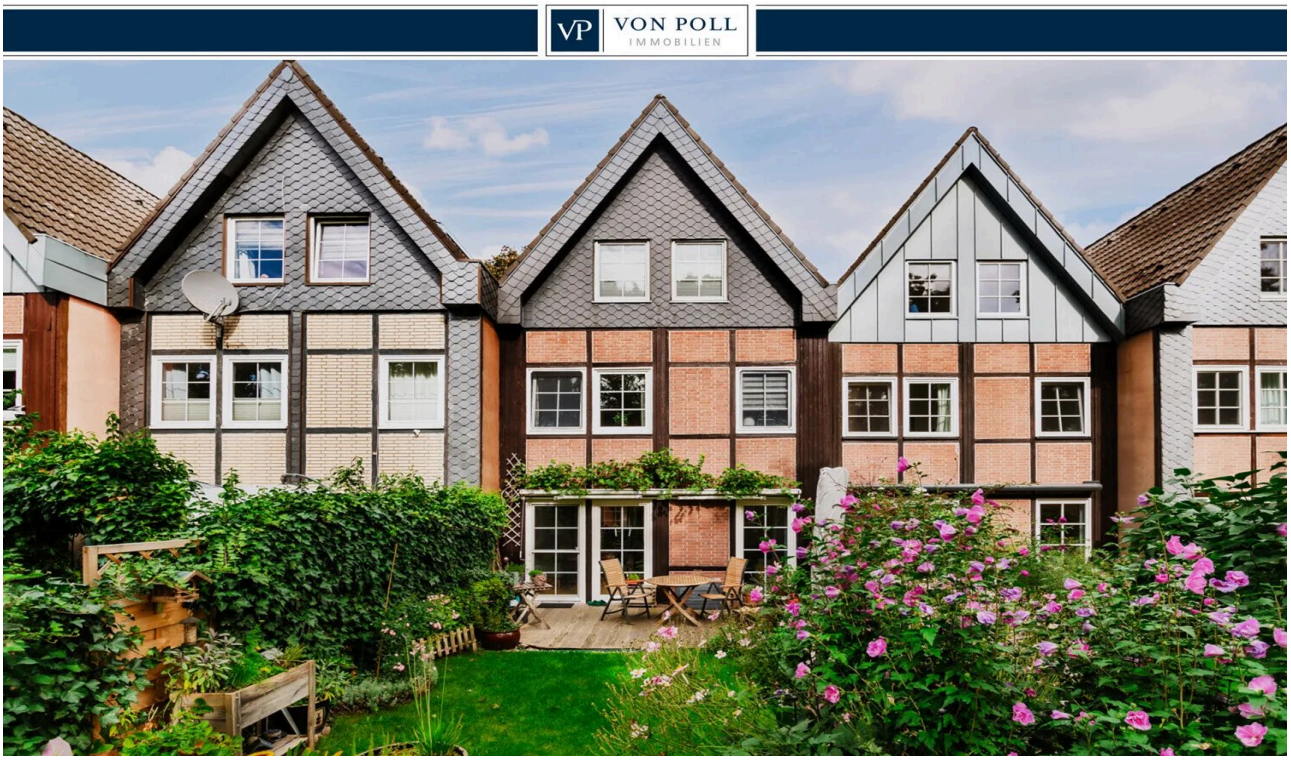
Winsen (Luhe)

Wohnen mit Charakter! Reihenmittelhaus mit Fachwerkfassade in zentraler Lage von Winsen (Luhe)

Objektnummer: 26184001



KAUFPREIS: 438.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 145 m²

Objektnummer: 26184001 - 21423 Winsen (Luhe)

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

Objektnummer: 26184001 - 21423 Winsen (Luhe)

Auf einen Blick

Objektnummer	26184001
Wohnfläche	ca. 150 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	438.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26184001 - 21423 Winsen (Luhe)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	70.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.01.2032	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26184001 - 21423 Winsen (Luhe)

Die Immobilie





Objektnummer: 26184001 - 21423 Winsen (Luhe)

Die Immobilie





Objektnummer: 26184001 - 21423 Winsen (Luhe)

Die Immobilie





Objektnummer: 26184001 - 21423 Winsen (Luhe)

Die Immobilie





Objektnummer: 26184001 - 21423 Winsen (Luhe)

Die Immobilie





Objektnummer: 26184001 - 21423 Winsen (Luhe)

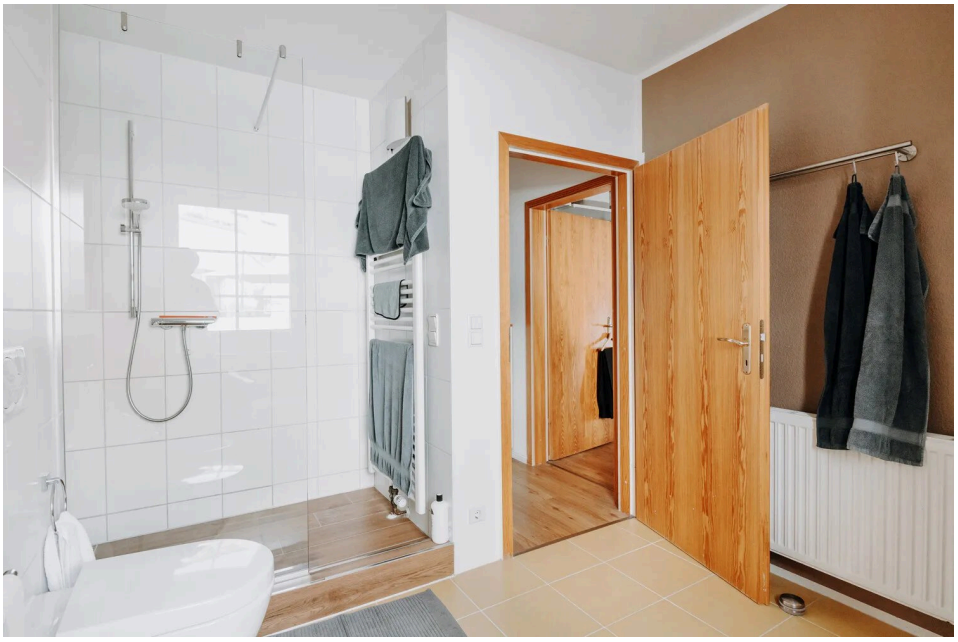
Die Immobilie





Objektnummer: 26184001 - 21423 Winsen (Luhe)

Die Immobilie





Objektnummer: 26184001 - 21423 Winsen (Luhe)

Die Immobilie





Objektnummer: 26184001 - 21423 Winsen (Luhe)

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

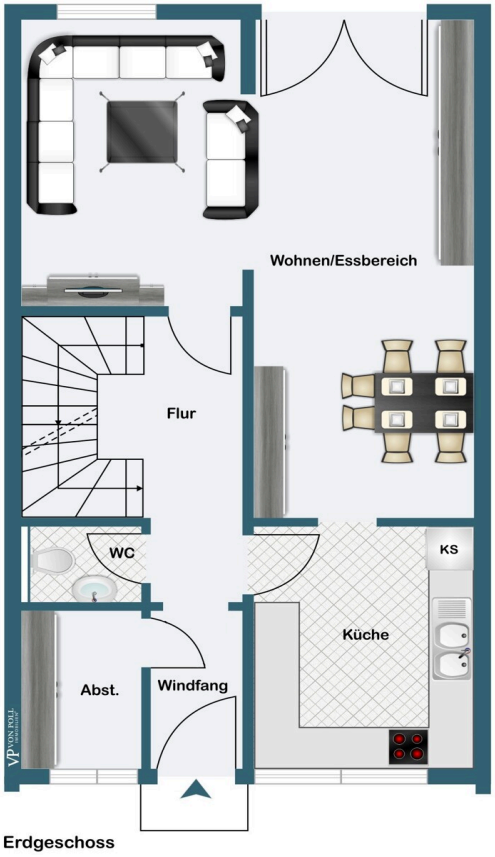
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

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

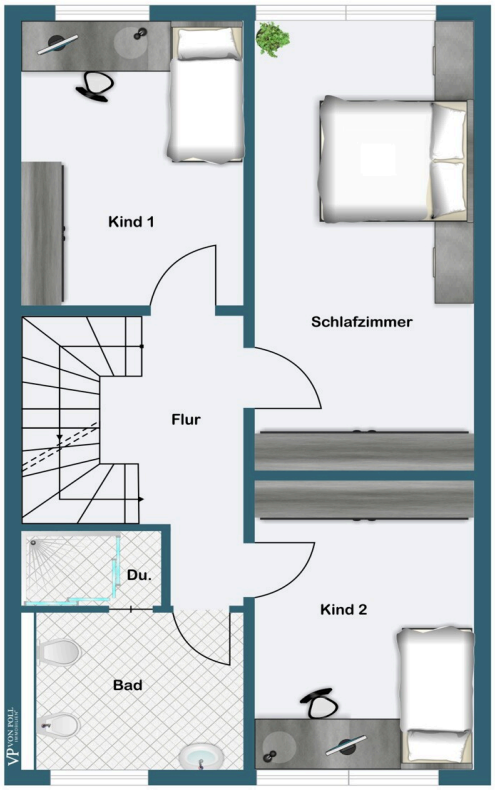
www.von-poll.com

Objektnummer: 26184001 - 21423 Winsen (Luhe)

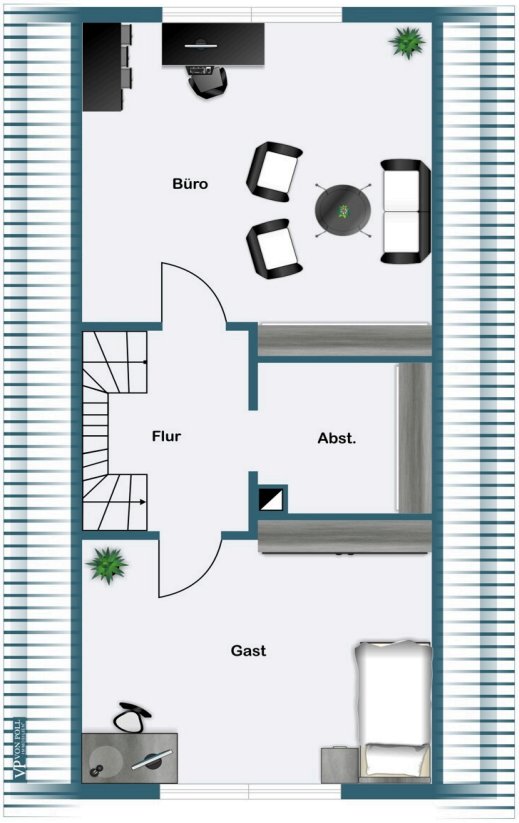
Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



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: 26184001 - 21423 Winsen (Luhe)

Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Mittelreihenhaus mit charaktervoller Fachwerkfassade überzeugt mit ca. 150 m² Wohnfläche, einer großzügigen Raumaufteilung über drei Etagen und einem ca. 145 m² großen Grundstück. Mit insgesamt sechs Zimmern bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien, Paare oder alle, die Wert auf ein komfortables Zuhause in zentraler Lage von Winsen (Luhe) legen.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem einladenden Windfang empfangen. Von hier aus gelangen Sie auf der linken Seite in einen praktischen Abstellraum. Der anschließende Flurbereich führt zu den weiteren Räumlichkeiten des Erdgeschosses und verfügt zudem über ein Gäste-WC. Die Küche befindet sich auf der rechten Seite und ist über einen großzügigen Durchbruch mit dem Wohn- und Essbereich verbunden. Dadurch entsteht ein offener und zugleich wohnlicher Grundriss. Vom Wohn- und Essbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten.

Das Obergeschoss umfasst drei gut geschnittene Räume, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ergänzt wird diese Etage durch das im Jahr 2023 modernisierte Duschbad, das mit einer zeitgemäßen Ausstattung und einem Bidet zusätzlichen Komfort bietet.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen zwei weitere Zimmer sowie ein separater Abstellraum zur Verfügung. Die Räume bieten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich beispielsweise als Arbeits-, Hobby- oder Gästezimmer.

Der Spitzboden schafft weiteren praktischen Stauraum. Darüber hinaus wurde die oberste Geschossdecke bereits gedämmt, wodurch eine zusätzliche Verbesserung der energetischen Eigenschaften des Hauses erreicht wird.

Für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt die im Jahr 2025 erneuerte Gasheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer. Darüber hinaus wurde bereits ein Glasfaseranschluss bis zum Haus verlegt, der derzeit noch nicht angeschlossen ist.

Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und weitere Utensilien.

Abgerundet wird das Angebot durch eine zur Immobilie gehörende Garage, die einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet.

Die Immobilie ist derzeit noch vermietet und kann voraussichtlich ab Mitte/Ende November frei von Mietverhältnissen übergeben werden. Somit eröffnet sich den zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, das Haus anschließend selbst zu beziehen

und es nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

HINWEIS: Die Immobilie befindet sich im Sanierungsgebiet der Stadt Winsen (Luhe).

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gerne einen individuellen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Objektnummer: 26184001 - 21423 Winsen (Luhe)

Ausstattung und Details

- 150 m² Wohnfläche
- 145 m² Eigenlandgrundstück
- Mittelreihenhaus mit 3 Etagen
- 6 Zimmer
- Fachwerkfassade
- Gasheizung 2025 neu
- Duschbad aus 2023
- Gartenhaus
- Terrasse
- Garage

Objektnummer: 26184001 - 21423 Winsen (Luhe)

Alles zum Standort

Winsen (Luhe) überzeugt als lebendige Mittelstadt in Niedersachsen mit stabiler Bevölkerungsentwicklung, solider Wirtschaft und einer hervorragenden Anbindung an die Metropolregion Hamburg. Die Kombination aus guter Infrastruktur, Bildungs- und Gesundheitsangeboten sowie naturnahem Wohnen macht die Stadt besonders attraktiv für Familien und Pendler.

Familien profitieren von der Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen – von Kitas und Grundschulen bis hin zu Gymnasium und berufsbildender Schule. Auch der zentrale Busbahnhof ist in etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar. Hausärzte, Apotheken und das Krankenhaus Winsen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine gute medizinische Versorgung.

Für Freizeit und Erholung bietet der nur drei Gehminuten entfernte Schlosspark ebenso wie nahegelegene Spielplätze vielfältige Möglichkeiten. Sportangebote wie Clever fit sowie zahlreiche Cafés und Restaurants ergänzen das attraktive Umfeld.

Insgesamt bietet Winsen (Luhe) eine ausgewogene Verbindung aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen, Freizeitmöglichkeiten und naturnahem Wohnen – ideale Voraussetzungen für ein sicheres und erfülltes Familienleben.

Objektnummer: 26184001 - 21423 Winsen (Luhe)

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: 26184001 - 21423 Winsen (Luhe)

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