

# Tag der offenen Immobilie am 18.05.2025 um 11 Uhr.

21423 Winsen (Luhe), Reihenmittelhaus zum Kauf

Objekt-ID: 50142



Wohnfläche ca.: **89 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **229.000 EUR**



## Tag der offenen Immobilie am 18.05.2025 um 11 Uhr.

Objekt-ID	50142
Objekttypen	Haus, Reihenmittelhaus
Adresse	Winser Baum 45 21423 Winsen (Luhe)
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	89 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	32 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	178 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1966
Zustand	renovierungsbedürftig
Verfügbar ab	Ab jetzt
Ausstattung / Merkmale	Altbau, Einbauküche, Keller
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% zzgl. MwSt.
Kaufpreis	229.000 EUR



## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach Ihrem neuen Zuhause im schönen Städtchen Winsen an der Luhe? Fußläufig sollten die Kita, der Supermarkt und die Innenstadt zu erreichen sein? Dann dürfte dieses Mittelreihenhaus ein interessantes Angebot für Sie darstellen.

Die Reihenhaussiedlung wurde am Stadtrand im Jahre 1964 erbaut und das angebotene Mittelreihenhaus befindet sich auf einem pflegeleichten Grundstück.

Besonders erwähnenswert bei dieser Immobilie sind die vier Schlafzimmer.

Im Erdgeschoss des Hauses finden Sie den Wohn- und Essbereich und die Küche. Dem Wohnzimmer vorgelagert liegt die Südterrasse mit schönem Blick in den Garten. Im Obergeschoss des Hauses finden Sie zwei Schlafzimmer, eines davon ist ein Durchgangszimmer zur Treppe ins Dachgeschoss. Das Badezimmer ist mit einer Wanne ausgestattet. Im Dachgeschoss befinden sich ebenfalls zwei Schlafzimmer.

Das Haus ist voll unterkellert und wird mit einer Gas-Heizung aus dem Jahre 2020 beheizt. Der Keller ist auch von außen zu begehen.

## Ausstattung

- 4 Schlafzimmer
- 1 Wannenbad (alt)
- Kunststofffenster mit Rolläden
- Einbauküche (alt)
- Gas-Heizung 2020
- Vollkeller
- Südterrasse

## Sonstiges

Baujahr: 1966

Heizungsart: Gas-Heizung

Befuerung/Energieträger: Erdgas leicht

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energieeffizienzklasse: F

Energiekennwert: 194 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Für Fragen oder eine Besichtigung rufen Sie uns gerne an: 04171 - 88 18 77

Ihr Ansprechpartner: Dipl.-Ing. Andreas Bardowicks

Mit diesem Exposé 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 (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.

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 (Luhe)  
Tel.: +49 (0) 4171 88 18 11  
Fax: +49 (0) 4171 88 18 33  
E-Mail: [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 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	28.10.2024
Gültig bis	27.10.2034
Baujahr	1966
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	194,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	F



# Lage

Dieses Objekt befindet sich in einer reinen Anliegerstraße von Winsen nahe dem Einkaufszentrum Famila.

Winsen Luhe. Stellt für immer mehr Menschen einen attraktiven Wohnort dar. Großzügige Grünflächen, welche teilweise innerhalb der Wohngebiete angelegt wurden, erhöhen den Reiz des Gesamtumfeldes.

Alle Bereiche der Stadt zeichnen sich durch hohe Wohn- und Lebensqualität aus. Die Stadt verfügt nicht nur über eine beachtliche Infrastruktur, sondern auch über sämtliche Schulformen. Verschiedene Kinderbetreuungseinrichtungen, Sport- und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche sowie Einkaufsmöglichkeiten mit breiten Angebotspaletten stehen zur Verfügung.

Hamburg und Lüneburg erreicht man bequem per Bahn oder über die Autobahn A39 in ca. 25 bzw. 15 Minuten. (Die gesamten Landkreise Stade, Harburg und Lüneburg gehören zum Hamburger Verkehrsverbund HVV).

Winser Baum 45, 21423 Winsen (Luhe), Deutschland





Willkommen



Garten



Südansicht



Südterrasse



Nordansicht



Flurkarte





Eingangsbereich



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Durchgangszimmer



Dachgeschosszimmer

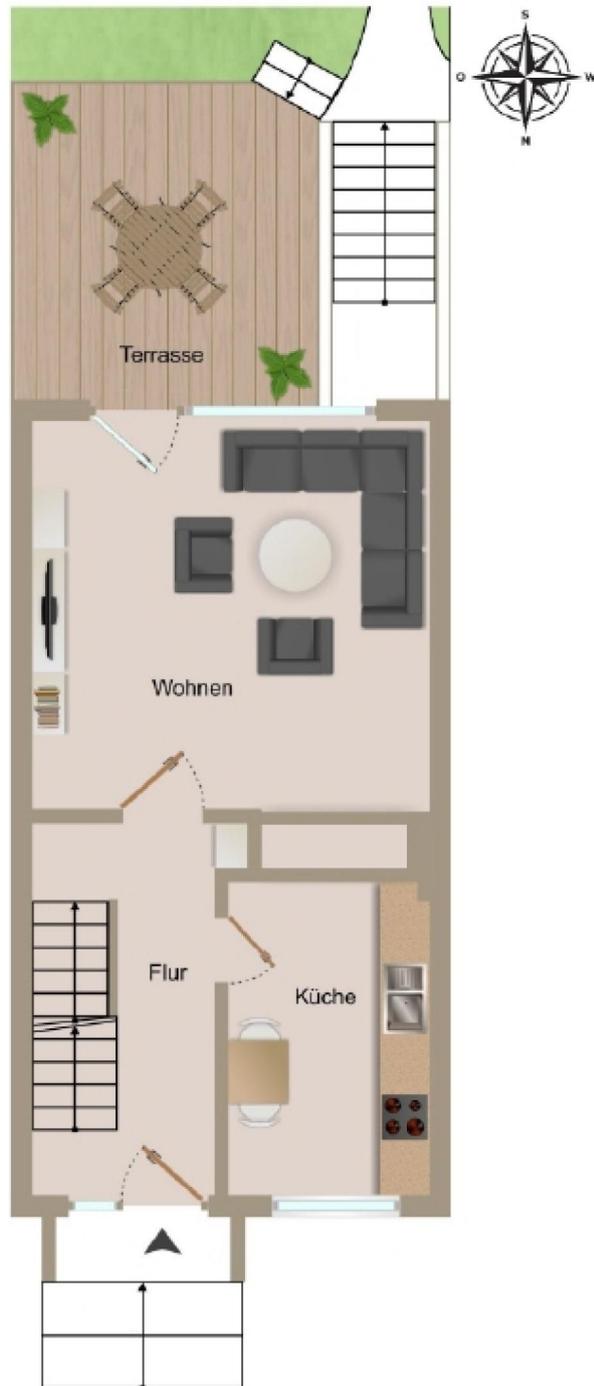


Wannenbad



# Grundriss

Grundriss - Erdgeschoss

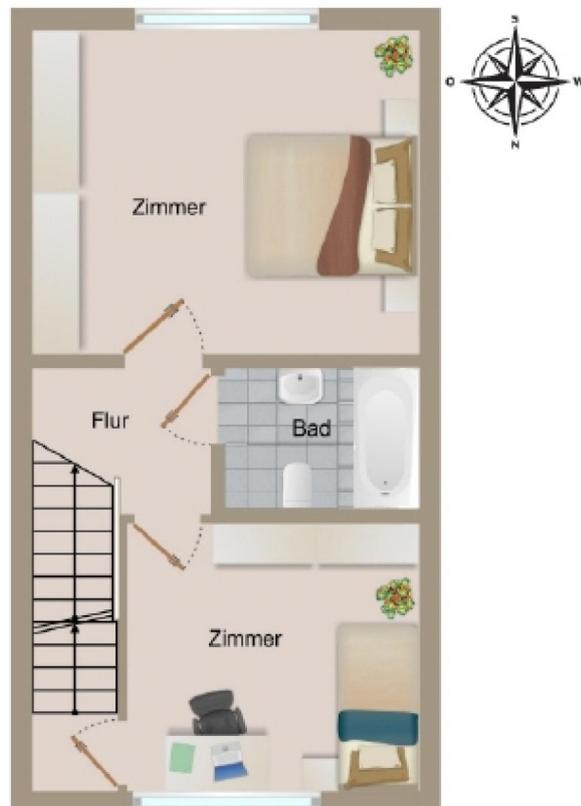


[www.Si-WL.de](http://www.Si-WL.de) Präsentiert durch Performer CRM



# Grundriss

Grundriss - Obergeschoss



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



# Grundriss

Grundriss - Dachgeschoss



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



# Grundriss

Grundriss - Kellergeschoss



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

