

# Seniorenwohnung mit Konzept – Ahlers Tivoli

21423 Winsen (Luhe), Etagenwohnung zur Miete

Objekt-ID: 1605



Wohnfläche ca.: **52,28 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaltmiete: **740,00 EUR**



## Seniorenwohnung mit Konzept – Ahlers Tivoli

|                            |                                     |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Objekt-ID                  | 1605                                |
| Objekttypen                | Etagenwohnung, Wohnung              |
| Adresse                    | 21423 Winsen (Luhe)                 |
| Etagen im Haus             | 1                                   |
| Wohnfläche ca.             | 52,28 m <sup>2</sup>                |
| Zimmer                     | 2                                   |
| Schlafzimmer               | 1                                   |
| Badezimmer                 | 1                                   |
| Balkone                    | 1                                   |
| Wesentlicher Energieträger | Gas                                 |
| Baujahr                    | 2017                                |
| Zustand                    | neuwertig                           |
| Ausstattung / Merkmale     | Balkon, Kein Keller, Personenaufzug |
| Kaution                    | 2.200,00 EUR                        |
| Kaltmiete                  | 740,00 EUR                          |
| Miete pro m <sup>2</sup>   | 14,15 EUR                           |
| Nebenkosten                | 165,00 EUR                          |
| Warmmiete                  | 940,00 EUR (Heizkosten enthalten)   |



# Objektbeschreibung

DURCHDACHT.KOMFORTABEL.GEMEINSCHAFTLICH.

Mitten in Winsen, in der Bahnhofstraße, steht das barrierearme AHLERS TIVOLI - ein Mehrfamilienhaus mit 41 Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum.

Hier steht das Konzept des "Servicewohnen" im Vordergrund. Es beinhaltet eine barrierearme Bauweise speziell auf die Wünsche und Bedürfnisse von Senioren abgestimmt. Darüber hinaus wird ein ausgereiftes Servicekonzept angeboten. Eine Hausdame ist hier mehrmals die Woche für einige Stunden tätig und steht den Bewohnern unterstützend und beratend zur Seite. Sie organisiert kleine Ausflüge und gemeinsame Nachmittage, hilft bei Behördenangelegenheiten und berät bei allgemeinen Fragen.

Gerne vermittelt die Hausdame verschiedene Wahl- und Dienstleistungen, die den Alltag erleichtern (Wohnungsreinigung, Verpflegungsservice, Handwerkerdienste, Hausnotruf, Betreuung und Begleitdienste und Vieles mehr).

"Soviel Selbstständigkeit wie möglich - soviel Hilfe wie nötig!" ist der Grundsatz des betreuten Wohnens, beginnend mit dem Servicewohnen.

## Ausstattung

ANKOMMEN.EINZIEHEN.WOHLFÜHLEN.

- Außenrollläden
- Markise
- dreifachverglaste Fenster
- Einbauküche mit vielen Auszügen
- Duschbad mit bodengleicher Dusche
- Abstellraum in der Wohnung mit Waschmaschinenanschluss
- PKW Stellplatz
- Service der Hausdame mit Zugang zum Gemeinschaftsraum
- Fahrradabstellraum im Gebäude

Die Wohnung ist barrierearm gebaut. Der Zugang zu der Wohnung sowie zu dem Balkon wurde mit den niedrigst möglichen Schwellen hergestellt.

Herzstück des Hauses ist der Gemeinschaftsraum. Ausgestattet mit einer Einbauküche, kann hier gemeinsam gekocht, gelacht und geklönt werden.

Vom gemeinsamen Frühstück über einen gemütlichen Spielenachmittag – die Räume werden für verschiedenste Aktivitäten genutzt. Desweiteren besteht die Möglichkeit den Gemeinschaftsraum für private Familienfeiern zu reservieren und im Kreise der Familie oder mit Freunden einen schönen Tag zu verbringen.

Zugehörig zum Gemeinschaftsraum sind ein frei zugängliches WC, ein Abstellraum sowie das Büro der Hausdame.

Zu der monatlichen Nettokaltmiete i.H.v. € 740,- kommen noch die Kosten für den PKW-Stellplatz (€ 35,-), die Nebenkosten ca. € 209,- (inkl. Hausdame und Gemeinschaftsraum € 44,- Heizkosten € 60,- und Betriebskosten ca.€ 105,-).



# Sonstiges

Es wird eine Staffelmiete vereinbart.  
Kaution: 3 Nettomieten

Wir haben laufend neue Objekte im Angebot und freuen uns auf Ihre E-Mail bzw. Ihren Anruf!  
Ihre Ansprechpartnerin: Mia Kornack  
E-Mail: [kornack@schroederimmobilien.de](mailto:kornack@schroederimmobilien.de)  
Telefon: 04171-881815

Bei Interesse schreiben Sie uns gerne eine Nachricht mit Ihren Kontaktdaten und genaueren Informationen zu Ihnen und Ihrem gewünschten Mietverhältnis. Auf telefonischem Wege erreichen Sie uns natürlich auch.

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                |
| Gültig bis                 | 05.03.2029                    |
| Gebäudeart                 | Wohngebäude                   |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2017                          |
| Primärenergieträger        | Gas                           |
| Endenergiebedarf           | 34,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
| Energieeffizienzklasse     | A                             |



# Lage

ZENTRAL.HISTORISCH.NATURNAH.

Ihr neues Zuhause im "Ahlers Tivoli" ist zentral gelegen und befindet sich zwischen dem Bahnhof und der Winsener Fußgängerzone - beides, sowie eine Bushaltestelle sind fußläufig gut zu erreichen. Geschäfte für Ihren täglichen Bedarf wie Bäcker, Apotheke und Lebensmittelmärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

In der Winsener Innenstadt mit ihrem historischen 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 Landesgartenschaugelände sprechen für sich. Gemütliche Cafés und Kneipen laden zum Verweilen ein.

Durch die sehr gute Anbindung erreichen Sie Hamburg ganz bequem per Bahn in ca. 20 Minuten – oder Sie besuchen die schöne Salz- und Hansestadt Lüneburg welche Sie ebenfalls ganz leicht in ca. 10 Minuten erreichen.

21423 Winsen (Luhe), Deutschland





Blick vom Balkon



Flur



Straßenansicht



Wohnzimmer



Tivoli



Gemeinschaftsraum



# Grundriss

Grundriss

