

# Einfamilienhaus mit Weitblick in Borstel!

21423 Winsen (Luhe), Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: 1423



Wohnfläche ca.: **145 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **579.000 EUR**



## Einfamilienhaus mit Weitblick in Borstel!

Objekt-ID	1423
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	21423 Winsen (Luhe)
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	145 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	80 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.616 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1979
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	2
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Carportstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Kamin, Keller, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt.
Kaufpreis	579.000 EUR



# Objektbeschreibung

Unverbaute Sicht ins Feld!

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1981 steht auf einem 1.616 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit sechs Zimmern.

Der helle Eingangsbereich bildet das Herzstück des Hauses und ermöglicht Ihnen den direkten Zugang zu allen Wohnräumen. Die Küche ist praktisch mit dem Wohn- und Essbereich verbunden, der im gemütlichen Landhausstil gestaltet ist und direkten Zugang zur Terrasse bietet.

Besonders vorteilhaft: Die Schlafräume im Erdgeschoss liegen angenehm ruhig abseits des Wohnbereichs und befinden sich in direkter Nähe zum Badezimmer – perfekt für erholsame Nächte.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Studio, ideal als zusätzliches Wohnzimmer. Ergänzt wird die Etage durch ein Duschbad und zwei Schlafzimmer, die sich flexibel einrichten lassen.

Im Keller befinden sich Abstellräume und ein weiteres Zimmer, das sich perfekt als Werkstatt oder Hobbyraum eignet.

Eine Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2012 sorgt für extra Energieeinsparung.

Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Entspannen ein. Ein Steinkreis eignet sich ideal für ein Lagerfeuer oder Grillabende mit Freunden und Familie. Kaminholz und Gartengeräte finden Platz im Gartenhaus.

Eine Garage und ein Carport mit Fahrradschuppen bieten ausreichend Stellfläche. Die Heizung (2010) befindet sich ebenfalls in der Garage.

Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung!

## Ausstattung

- Kaminofen
- Terrasse
- Keller
- Gasheizung
- Photovoltaikanlage
- Garage
- Carport mit Fahrradschuppen
- Feldlage
- Sitzecke im Garten



- Gartenhaus

## Sonstiges

Mit diesem Exposé bieten wir Ihnen unsere Maklerdienstleistung an. Alle Angaben zur Immobilie basieren auf den uns vorliegenden Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir jedoch nicht.

Kommt durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung ein Kaufvertrag zustande, ist die im Exposé angegebene Provision vom Käufer zu zahlen. Diese ist mit Unterzeichnung des Kaufvertrages verdient und fällig.

Zusätzlich zum Kaufpreis sollten Sie die Erwerbsnebenkosten einkalkulieren. Diese betragen in der Regel ca. 2 % für Notar- und Gerichtskosten sowie 5 % Grunderwerbsteuer (je nach Bundesland variabel).

Verbraucherinformation gemäß § 312c BGB i. V. m. Artikel 246 EGBGB:

Diese Informationen dienen der Erfüllung unserer gesetzlichen Informationspflichten, wenn der Maklervertrag mit Schröder Immobilien, Inh. Jörg Schröder, Von-Somnitz-Ring 4a, 21423 Winsen (Luhe), ausschließlich unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (z. B. Telefon, E-Mail, Online-Formular) zustande kommt.

Widerrufsbelehrung:

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, diesen Maklervertrag innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Schröder Immobilien  
Inhaber Jörg Schröder  
Von-Somnitz-Ring 4a  
21423 Winsen (Luhe)  
Telefon: +49 (0) 4171 88 18 11  
E-Mail: [info@schroederimmobilien.de](mailto:info@schroederimmobilien.de)

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. per Brief, Fax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür ein von uns bereitgestelltes Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Frist absenden.

Widerrufsfolgen

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart. Haben Sie ausdrücklich verlangt, dass wir bereits während der Widerrufsfrist mit unserer Dienstleistung beginnen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen. Dieser entspricht dem Anteil der bereits erbrachten Leistungen bis zu dem Zeitpunkt, an dem Sie uns über die Ausübung des Widerrufsrechts unterrichten, gemessen am Gesamtumfang der im Vertrag



vorgesehenen Dienstleistungen.

#### Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn wir die beauftragte Maklerleistung vollständig erbracht haben und Sie vor Beginn der Ausführung ausdrücklich zugestimmt sowie bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht in diesem Fall verlieren (§ 356 Abs. 4 BGB).

Ende der Widerrufsbelehrung

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	27.03.2035
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2010
Primärenergieträger	Erdgas leicht
Endenergiebedarf	137,58 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	E



## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Lage in Winsen (Luhe). Mit einer Entfernung von nur ca. 4,5 Kilometern zum Stadtzentrum können Sie mühelos die Annehmlichkeiten des urbanen Lebens genießen, während Sie gleichzeitig die Vorzüge einer friedlichen Wohngegend erleben.

Die hervorragende Verkehrsanbindung an die Autobahn, die lediglich ca. 3,5 Kilometer entfernt liegt, ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Großstädte und deren vielseitigen Angebote. Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung ideale Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten: Ein Kindergarten befindet sich nur ca. 0,5 Kilometer entfernt, die nächste Grundschule erreichen Sie nach ca. 3 Kilometern und weiterführende Schulen wie Realschule und Gymnasium sind lediglich ca. 4 beziehungsweise ca. 3,5 Kilometer entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten bieten ein Aldi und Rewe, welche sich in ca. 1 Kilometer Entfernung befinden. Perfekt um mehr Zeit im Alltag zu haben.

Freizeitangebote bietet das Freizeitbad „Die Insel“, die mit einer Entfernung von ca. 4 Kilometer gut zu erreichen ist. Ebenfalls wird ein Naturbad im Sommer 2025 errichtet.

Diese Lage kombiniert das Beste aus beiden Welten – die Ruhe und Geborgenheit eines familiären Zuhauses sowie die Nähe zu städtischen Angeboten und Bildungsinstitutionen – und macht dieses Einfamilienhaus zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf Lebensqualität und Komfort legen  
21423 Winsen (Luhe), Deutschland





Eingangsbereich



Einfahrt



Rückansicht



Feldblick



Vogelperspektive



Lage





Wohnbereich



Essbereich



Wohn- und Essbereich



Küche



Schlafzimmer



Duschbad im Erdgeschoss





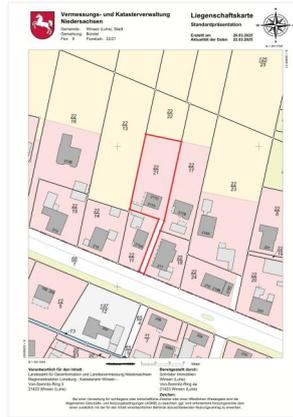
Zimmer



Duschbad im Dachgeschoss



Studio

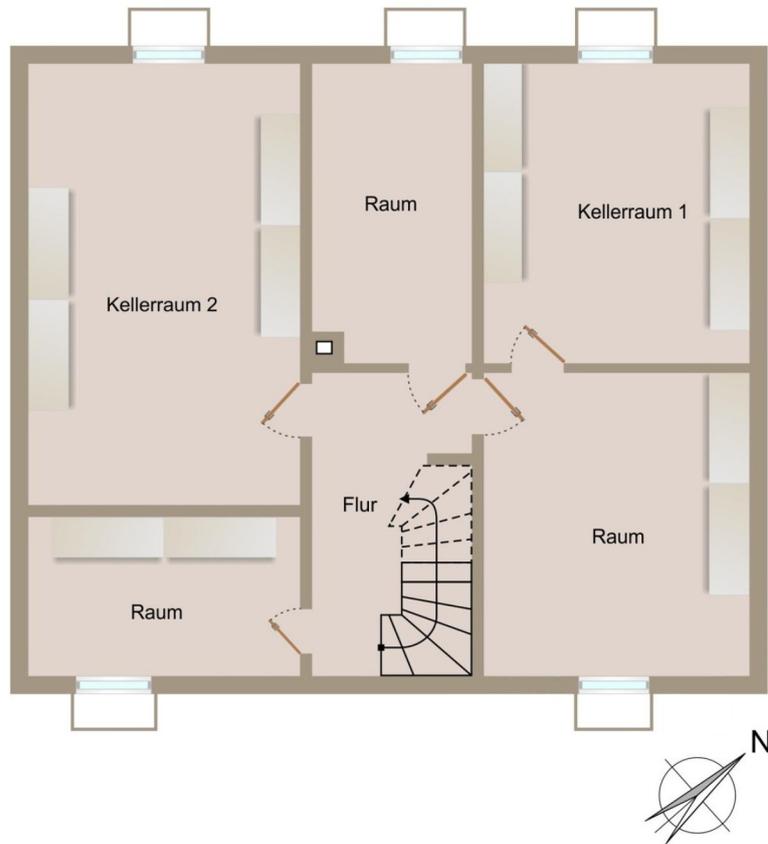


Flurkarte



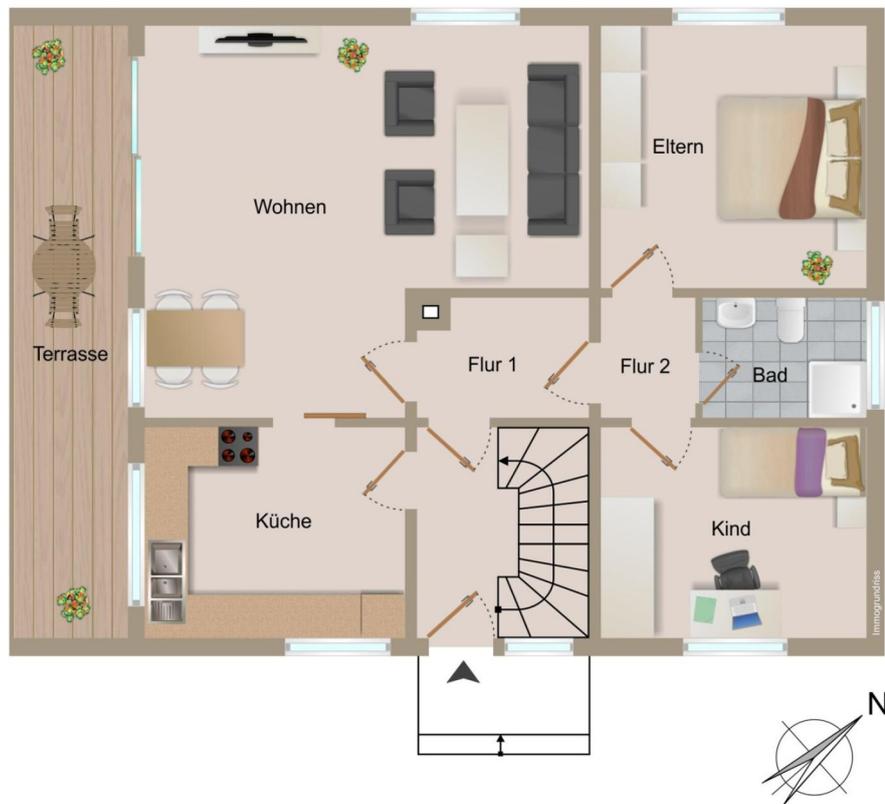
# Grundriss

Keller



# Grundriss

Erdgeschoss



# Grundriss

Dachgeschoss

