

Tag der offenen Immobilie am 18.05.2025 um 10 Uhr.

21423 Winsen (Luhe), Wohnung zum Kauf

Objekt-ID: 50160



Wohnfläche ca.: **66 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **169.000 EUR**



Tag der offenen Immobilie am 18.05.2025 um 10 Uhr.

| | |
|----------------------------|------------------------------------|
| Objekt-ID | 50160 |
| Objekttyp | Wohnung |
| Adresse | Rehrhöfe 4b 21423 Winsen (Luhe) |
| Etagen im Haus | 2 |
| Wohnfläche ca. | 66 m ² |
| Nutzfläche ca. | 12 m ² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Küche | Einbauküche |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Baujahr | 1973 |
| Letzte Modernisierung | 1999 |
| Zustand | gepflegt |
| Verfügbar ab | Nach Vereinbarung |
| Ausstattung / Merkmale | Einbauküche, Keller |
| Provisionspflichtig | Ja |
| Käuferprovision | 3,57% inkl. MwSt. |
| Hausgeld | 425 EUR |
| Kaufpreis | 169.000 EUR |



Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines 15 Parteienhauses. Das Gebäude ist in einem gepflegten Zustand.

Die Wohnung vermittelt ein warmes und einladendes Ambiente. Das Wohnzimmer sowie das Schlafzimmer sind lichtdurchflutet dank der bodentiefen Balkontüren. Von den beiden Balkonen haben Sie einen herrlichen Blick über die Altstadt von Winsen (Luhe) und durch die Südausrichtung viel Sonne.

Außerdem bietet die Wohnung ein gepflegtes Wannenbad sowie eine geräumige Einbauküche wodurch eine größere Renovierung nicht nötig ist.

Ergänzt werden die Räumlichkeiten durch einen Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss. Zudem besitzt das Mehrfamilienhaus einen für alle zugängigen Wäschekeller und einen Trockenraum, sowie einen Außenstellplatz, der sich in unmittelbarer Nähe zur Haustür befindet und im Kaufpreis bereits enthalten ist.

Das Wohngeld beträgt € 425,00 monatlich. Davon sind ca. € 300,00 auf den Mieter umlegbar und ca. € 125,00 für den Verwalter und die Instandhaltungsrücklage zu zahlen.

Im Falle einer Vermietung wäre eine realistische Kaltmiete in Höhe von € 600,00 und € 20,00 für den Stellplatz erzielbar.

Ausstattung

- 2 große Balkone, einer in Richtung Süden und einer in Richtung Norden.
- Eine ansprechende Einbauküche mit Geschirrspüler aus 2018
- Wannenbad
- 2 Zimmer
- 1 kleine Abstellecke im Flur
- 1 KFZ Außenstellplatz
- 1 großer Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss
- Keine Dachschrägen

Sonstiges

Baujahr: 1973

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerng/Energieträger: Erdgas leicht

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energiekennwert: 120 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: D

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

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 | Verbrauchsausweis |
|----------------------------|--------------------------------|
| Ausstellungsdatum | 15.01.2018 |
| Gültig bis | 14.01.2028 |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1999 |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Endenergieverbrauch | 120,00 kWh/(m ² ·a) |
| Energieeffizienzklasse | D |



Lage

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage von Winsen (Luhe), nur wenige Gehminuten vom Zentrum der Stadt entfernt. Die unmittelbare Nähe von verschiedenen Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Freizeitangeboten, sowie Einkaufsmöglichkeiten macht diese Wohngegend besonders attraktiv für junge Familien und Paare.

Winsen (Luhe) erfreut sich zunehmender Beliebtheit als Wohnort, nicht zuletzt aufgrund seiner großzügigen Grünflächen, die teilweise innerhalb der Wohngebiete angelegt wurden und somit das Gesamtumfeld verschönern.

Die Stadt verfügt über eine beeindruckende Infrastruktur mit zahlreichen Sport- und Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche. Die belebte Fußgängerzone in der Altstadt lädt zum Bummeln und Verweilen ein, während diverse Restaurants und Cafés für kulinarische Vielfalt sorgen.

Dank der guten Verkehrsanbindung gelangen Sie leicht sowohl nach Hamburg als auch nach Lüneburg. Die Bahnverbindung im HVV-Tarif sowie die Autobahn A39 ermöglichen eine schnelle Anbindung an die beiden Städte in nur etwa 25 bzw. 15 Minuten Fahrzeit.

Weitere Informationen über Winsen (Luhe) sowie schöne Bilder der beliebten Kreisstadt finden Sie unter: www.winsen.de

Rehrhöfe 4b, 21423 Winsen (Luhe), Deutschland





Willkommen



Balkon



Außenstellplatz



Flur



Wannenbad



Einbauküche





Wohnzimmer



Schlafzimmer



Flurkarte



Grundriss

Grundriss



www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM

