

# Tag der offenen Besichtigung am 18.05.2025 um 12 Uhr.

21423 Winsen (Luhe), Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: 50103



Wohnfläche ca.: **124 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **399.000 EUR**



## Tag der offenen Besichtigung am 18.05.2025 um 12 Uhr.

Objekt-ID	50103
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	21423 Winsen (Luhe)
Wohnfläche ca.	124 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	118 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	600 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1955
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	3
Stellplätze	3
Ausstattung / Merkmale	Altbau, Außenstellplatz, Einbauküche, Keller
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	399.000 EUR



# Objektbeschreibung

In ruhiger Lage kommen Sie in ein geräumiges Zuhause.

Im Erdgeschoss haben Sie alles, was man braucht. Ein Duschbad ist vorhanden, zudem ein geräumiges Wohnzimmer mit Platz für ein Sofa, ein Esstisch und weitere Möbel. Des Weiteren ist eine neuwertige Küche mit zusätzlichem Essbereich gegeben.

Und zu all dem steht noch ein weiterer Raum mit Platz für ein Schlafzimmer oder Arbeitszimmer angrenzend an der Küche, mit Blick in den Garten zur Verfügung.

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei geräumige Zimmer. Der eine Raum hat einen Zugang zur Dachterrasse und einen begehbaren Kleiderschrank, womit es ein ideales Schlafzimmer darstellt. Ein Badezimmer mit Badewanne zum Entspannen ist gegeben und ein kleiner Abstellraum für die Waschmaschine oder ähnliches lässt es an nichts fehlen.

Im Keller sind vier Räume zu finden, die viel Platz zum Abstellen Ihrer übrigen Gegenstände bietet oder zum Trocknen Ihrer Wäsche. Der Keller hat zudem noch einen weiteren Eingang von außen.

Einen Garten bietet das Haus auch, in dem Sie die sonnigen Tage genießen können. Auch ein Gästehaus aus dem Jahre 1980 ist im Kaufpreis inbegriffen.

## Ausstattung

- Wannenbad
- Duschbad
- Einbauküche
- Dachterrasse
- Garage
- 2 Stellplätze
- Heizung 2007
- Kunststofffenster 2022
- Laminat
- Fliesen 2010
- Dachboden gedämmt
- Gästehaus 1980

## Sonstiges

Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Befeuierung/Energieträger: Gas  
Energiekennwert: 269,84 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: H  
Baujahr: 1955  
Heizungsart: Gas-Heizung

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	28.11.2024
Gültig bis	27.11.2034
Baujahr	1955
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	269,84 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	H



# Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen aber doch zentralen Lage in der Stadt Winsen (Luhe).

Die Kleinstadt Winsen (Luhe), Kreisstadt des Landkreises Harburg in Niedersachsen hat etwa 36.500 Einwohner.

Die Stadt bietet viele Einkaufsmöglichkeiten, sowie Freizeitangebote und auch das Grüne der Natur liegt nicht weit entfernt.

Durch die gute Bus und Bahn Verbindung in Winsen (Luhe) ist man schnell in der nächstliegenden Großstadt Hamburg und über die direkt anliegende A39 ist man schnell auf der A7 oder A1 und erreicht auch Ziele, die weiter weg liegen, auf einfachem Wege.

Schulen für jeden Schulzweig sind vertreten. Und auch ein eigenes Krankenhaus ist in Winsen (Luhe) vorhanden, sowie mehrere Arztpraxen.

21423 Winsen (Luhe), Deutschland





Straßenansicht



Ostansicht



Gästehaus



Südansicht

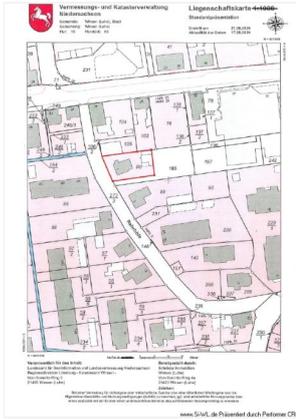


Dachterrasse



Willkommen





Flurkarte



Eingangsbereich



Flur



Gartenlaube mit Kamin



Duschbad



Durchblick



# Grundriss

Grundriss - EG



www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM



# Grundriss

Grundriss - DG

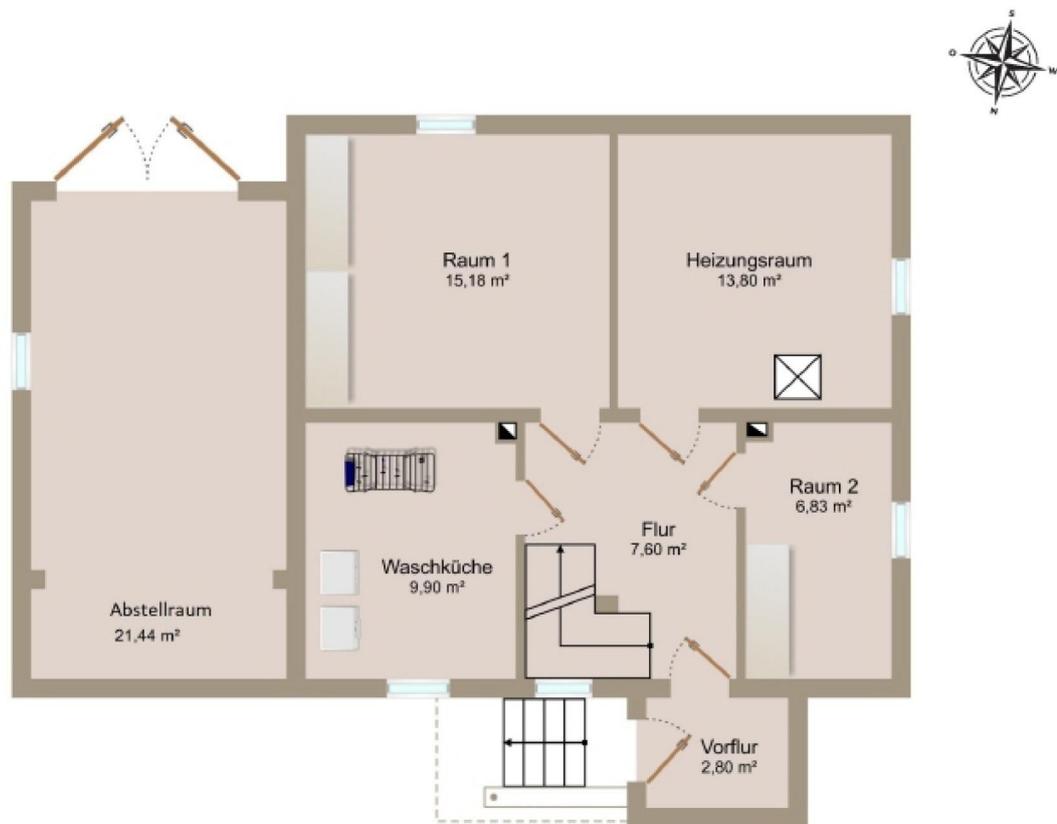


www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM



# Grundriss

Grundriss - KG



www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM

