

Sofort Bezugsfrei! Kapitalanlage oder Eigennutzung?

21423 Winsen (Luhe), Etagenwohnung zum Kauf

Objekt-ID: 1462



Wohnfläche ca.: **73 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **295.000 EUR**



Sofort Bezugsfrei! Kapitalanlage oder Eigennutzung?

Objekt-ID	1462
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	21423 Winsen (Luhe)
Etage	2
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	73 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2000
Zustand	renovierungsbedürftig
Ausstattung	Standard
Haustiere	erlaubt
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1
Verfügbar ab	01.06.2025
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Kabel-/Sat-TV, Keller
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Hausgeld	310 EUR
Kaufpreis	295.000 EUR



Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung vereint praktischen Komfort mit durchdachter Ausstattung – ideal für Paare, kleine Familien, Kapitalanleger oder Ruhesuchende mit Wunsch nach Stadtnähe. Die Wohnung befindet sich in einem voll unterkellerten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 25 Wohneinheiten und ist bequem über einen Fahrstuhl erreichbar.

Die Wohnung ist derzeit leerstehend und kann nach kleineren Renovierungsarbeiten sofort bezogen oder vermietet werden.

Ein durchdachter Grundriss bietet Platz zum Leben und Wohlfühlen:

Ein helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Schlafzimmer, ein Arbeits-/Schlafzimmer jeweils mit TV- und Telefonanschluss, eine offene Einbauküche und ein gepflegtes Duschbad.

Zusätzlich zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, ein gemeinsamer Waschraum, sowie ein Fahrradraum im Untergeschoss. Ein Außenstellplatz direkt vor dem Haus ist im Kaufpreis bereits enthalten.

Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine moderne Gegensprechanlage im Eingangsbereich.

Das monatliche Hausgeld beträgt 310 € und beinhaltet neben den üblichen Betriebskosten auch die Rücklagenbildung und anteilige Instandhaltung für das Gemeinschaftseigentum.

Ein Zuhause mit vielseitigem Potenzial – egal ob zur Eigennutzung oder als solide Kapitalanlage.

Ausstattung

- Duschbad
- Einbauküche
- Telefon- und TV-Anschluss in jedem Zimmer
- Fahrstuhl
- Gegensprechanlage
- Waschkeller
- Fahrradkeller
- Eigener Kellerraum mit Fenster
- Außenstellplatz
- Balkon

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

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	Verbrauchsausweis
Gültig bis	14.11.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2000
Primärenergieträger	Erdgas schwer
Endenergieverbrauch	84,70 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	C



Lage

Diese Wohnung befindet sich in äußerst gefragter Wohnlage von Winsen (Luhe) – nur einen Steinwurf von der Innenstadt entfernt. Die lebendige City mit ihren zahlreichen Geschäften, Cafés, Restaurants und Dienstleistern ist in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie der Wochenmarkt auf dem Schlossplatz, Apotheken und Ärztehäuser.

Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen mehrere Supermärkte, Bäckereien und Drogerien in direkter Umgebung zur Verfügung. Auch Schulen, Kitas und Spielplätze sind schnell erreichbar – perfekt für Familien und Paare, die zentrumsnah, aber dennoch ruhig wohnen möchten.

Der Bahnhof Winsen (Luhe) ist ebenfalls bequem zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen und bietet mit dem Metronom eine schnelle Anbindung nach Hamburg oder Lüneburg. Wer auf das Auto angewiesen ist, profitiert von der schnellen Erreichbarkeit der A39 und den gut ausgebauten Landes- und Kreisstraßen.

Trotz der zentrumsnahen Lage überzeugt das Wohnumfeld mit grünen Rückzugsorten, kleinen Parks und viel Wohnqualität. So verbinden Sie hier das Beste aus Stadtleben und Erholung – in einer der beliebtesten Lagen Winsens.

21423 Winsen (Luhe), Deutschland





Außenansicht



Zufahrt



Treppenhaus



Flur



Schlafzimmer



Duschbad





Wohn- und Essbereich



Offene Küche



Balkonausblick



Büro



Abstellraum



Zentrumsnähe



Grundriss

Grundriss

