

Winsen

# Ihr Einstieg ins eigene Zuhause - Mittelreihenhaus mit Potenzial

*Número de propiedad: 26105006*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRECIO DE COMPRA: 235.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 99,18 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 182 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26105006 - 21423 Winsen**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26105006 - 21423 Winsen

## De un vistazo

Número de propiedad	26105006	Precio de compra	235.000 EUR
Superficie habitable	ca. 99,18 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet adosado central
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	3	Espacio utilizable	ca. 37 m <sup>2</sup>
Baños	1	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Año de construcción	1961		
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 26105006 - 21423 Winsen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	162.15 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	26.03.2036	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1961

Número de propiedad: 26105006 - 21423 Winsen

## La propiedad



Número de propiedad: 26105006 - 21423 Winsen

## La propiedad



Número de propiedad: 26105006 - 21423 Winsen

## La propiedad



Número de propiedad: 26105006 - 21423 Winsen

## La propiedad



Número de propiedad: 26105006 - 21423 Winsen

## La propiedad



Número de propiedad: 26105006 - 21423 Winsen

## La propiedad



Número de propiedad: 26105006 - 21423 Winsen

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

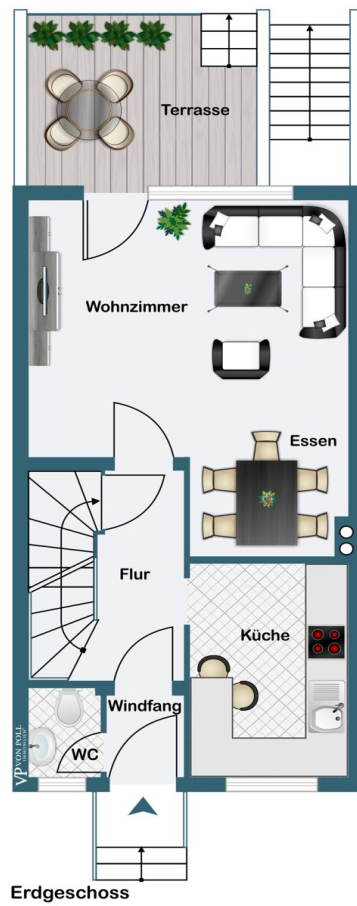
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)4131 - 70 74 92 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

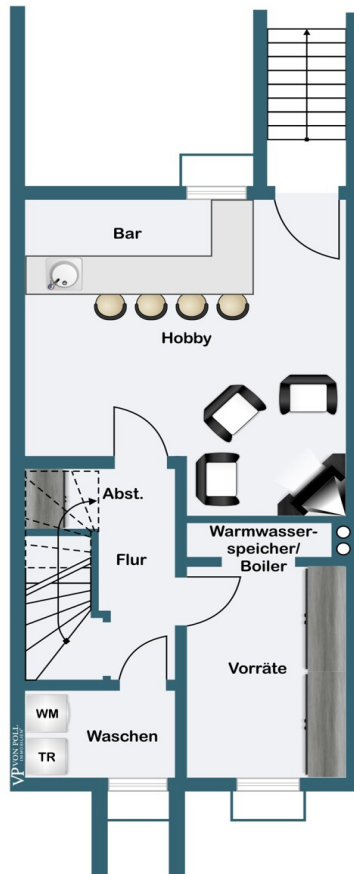
Número de propiedad: 26105006 - 21423 Winsen

## Planos de planta

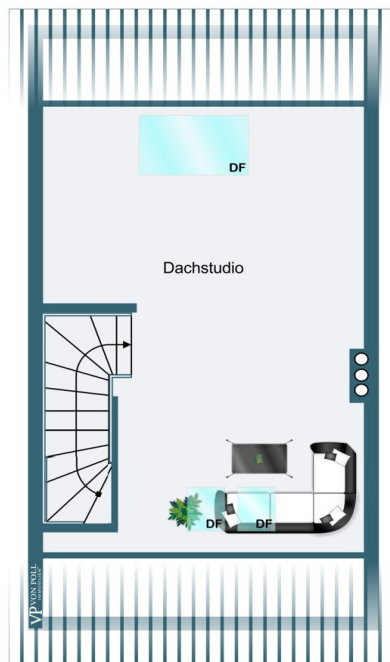




Obergeschoss



Kellergeschoss



Dachgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26105006 - 21423 Winsen**

## Una primera impresión

Dieses Mittelreihenhaus aus dem Baujahr 1961 bietet auf ca. 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein solides Zuhause mit Potenzial – ideal für Eigennutzer, die sich den Wunsch vom eigenen Haus erfüllen möchten.

Das Haus steht auf einem ca. 182 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück und verfügt über insgesamt 4 gut nutzbare Zimmer. Im Erdgeschoss bildet das Wohn- und Esszimmer den zentralen Lebensmittelpunkt. Die Küche im modernen Landhausstil wurde bereits erneuert und bietet eine angenehme Atmosphäre. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer mit praktischem Einbauschränk. Das modernisierte Duschbad überzeugt durch eine zeitgemäße Ausstattung. Das ausgebauten Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum, der sich ideal als Studio, Arbeits- oder Hobbybereich nutzen lässt. Zusätzlicher Stauraum steht im Spitzboden zur Verfügung.

Die Immobilie wurde in Teilen modernisiert: Kunststoff-ISO-Fenster, Elektrik, Dämmmaßnahmen (Innen- und Dach) sowie nachgerüstete Außenrollläden tragen zum Wohnkomfort bei. Eine vorhandene Satellitenanlage ergänzt die technische Ausstattung.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben einem Vorratsraum, einer Waschküche und einem Abstellraum ein besonderes Highlight: einen Partykeller mit Bar, Kamin und separatem Ausgang in den Garten. Ergänzend befindet sich im Keller eine kleine Werkstatt – ideal für Hobbyhandwerker.

Der Außenbereich verfügt über eine Podest-Terrasse sowie einen pflegeleichten

Garten mit Gartenhaus und rückwärtigem Zugang. Ein vorhandener Brunnen unterstützt die Gartenbewässerung. Eine separate Garage auf einem eigenen Garagengrundstück rundet das Angebot ab.

Ein charmantes Reihenhaus mit guter Substanz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Käufer mit Blick für Potenzial.

**Número de propiedad: 26105006 - 21423 Winsen**

## Detalles de los servicios

ca. 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
ca. 182 m<sup>2</sup> Eigentumsgrundstück  
4 Zimmer inkl. ausgebautem Dachstudio  
zusätzlicher Stauraum im Spitzboden  
Einbauküche im modernen Landhausstil  
modernisiertes Duschbad  
Gäste-WC  
teilweise modernisiert (Fenster, Elektrik, Dämmung)  
nachgerüstete Außenrollläden  
Satellitenanlage  
voll unterkellert  
Partykeller mit Bar, Kamin & Gartenzugang  
kleine Werkstatt im Keller  
Podest-Terrasse  
Garten mit Gartenhaus und rückwärtigem Zugang  
Brunnen zur Gartenbewässerung  
separate Garage auf eigenem Grundstück

**Número de propiedad: 26105006 - 21423 Winsen**

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Winsen (Luhe) im gewachsenen Wohngebiet. Die Umgebung ist geprägt von Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und viel Grün und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld.

Winsen (Luhe) liegt südlich von Hamburg und gehört zu den gefragten Wohnstandorten im Speckgürtel der Metropolregion. Die Hamburger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto über die nahegelegene A39 als auch mit der Bahn (Metronom-Verbindung ab Winsen Bahnhof) in ca. 20–30 Minuten erreichbar – ideal für Pendler.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Nähe: Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Auch die Winsener Innenstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants liegt nur wenige Minuten entfernt.

Für die Freizeitgestaltung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Die nahegelegene Luhe sowie weitläufige Grünflächen und Spazierwege laden zu Aktivitäten im Freien ein. Sportvereine, Spielplätze und weitere Freizeitangebote sind ebenfalls gut erreichbar.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und schneller Anbindung an Hamburg macht diese Lage besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.

**Número de propiedad: 26105006 - 21423 Winsen**

## Otros datos

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Número de propiedad: 26105006 - 21423 Winsen**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

E-Mail: [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)