Winsen (Aller) – Stedden

Charmantes und repräsentatives Architektenhaus in ruhiger Lage.

??????? ????????: 23217076

???? ??????: 795.000 EUR • ?????????: ca. 250,88 m² • ???????: 9 • ?????? ???: 1.118 m²

??????? ????????: 23217076 - 29308 Winsen (Aller) – Stedden

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 23217076 - 29308 Winsen (Aller) – Stedden

?? ??? ?????

??????? ????????	23217076
?????????	ca. 250,88 m²
????? ??????	?????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	9
????????? ??? ????????	6
????????	2
???? ??????????	1997
????? ?????????	1 x ???????? ??? ??????????, 2 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	795.000 EUR
?????	?????????? ???????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2019
??????? ?????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 250 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????

??????? ????????: 23217076 - 29308 Winsen (Aller) – Stedden

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	GAS
?????????? ????????????? ?????? ???	14.04.2034
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	124.50 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	D

??????? ????????: 23217076 - 29308 Winsen (Aller) – Stedden

?? ???????

??????? ????????: 23217076 - 29308 Winsen (Aller) – Stedden

?? ???????

??????? ????????: 23217076 - 29308 Winsen (Aller) – Stedden

?? ???????

??????? ????????: 23217076 - 29308 Winsen (Aller) – Stedden

?? ???????

??????? ????????: 23217076 - 29308 Winsen (Aller) – Stedden

?? ???????

??????? ????????: 23217076 - 29308 Winsen (Aller) – Stedden

?? ???????

??????? ????????: 23217076 - 29308 Winsen (Aller) – Stedden

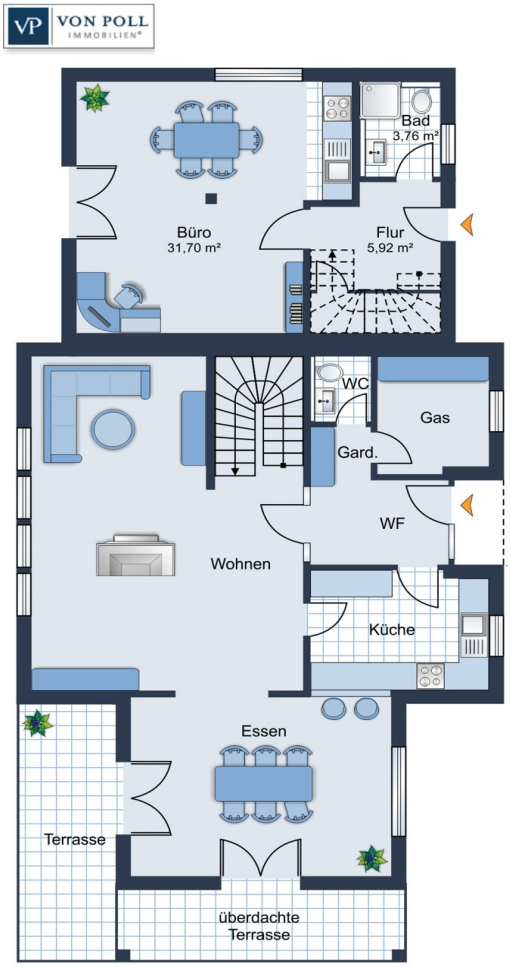
?? ???????

??????? ????????: 23217076 - 29308 Winsen (Aller) – Stedden

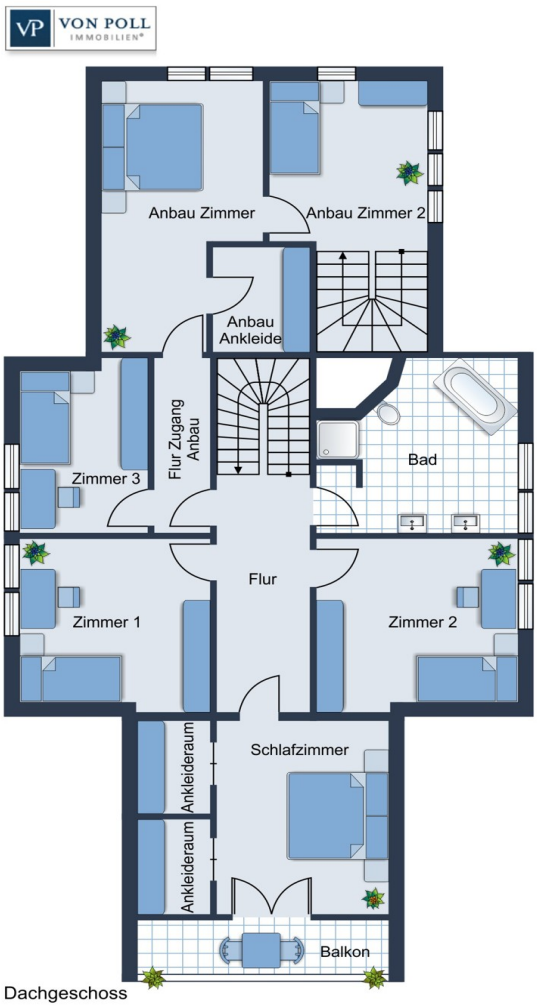
?? ???????

??????? ????????: 23217076 - 29308 Winsen (Aller) – Stedden

??????



Erdgeschoss


Anbau Zimmer
Anbau Zimmer 2
Anbau Ankleide
Flur Zugang Anbau
Zimmer 3
Bad
Flur
Zimmer 1
Zimmer 2
Ankleideraum
Ankleideraum
Schlafzimmer
Balkon
Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 23217076 - 29308 Winsen (Aller) – Stedden

??? ????? ????????

Dieses wunderschöne und charmante Anwesen besticht durch seine Großzügigkeit. Hier können Sie Arbeiten und Wohnen miteinander verbinden oder alle Zimmer für Ihre Familie nutzen. Die zum Verkauf stehende Immobilie ist ein neuwertiges Architektenhaus, welches im Jahr 1997 erbaut und 2008 erweitert wurde. Ein Büroanbau aus dem Jahr 2006 kann auch als Einliegerwohnung genutzt werden. Das Haus befindet sich in einem top Zustand und wurde 2019 renoviert und mit neuen Türen, Bodenbelegen im Dachgeschoss und zwei modernen Treppenanlagen ausgestattet. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 1118 m² erstreckt sich die Wohn / Arbeitsfläche von insgesamt 250,88 m². Dieses gut durchdachte Fachwerkhaus besticht durch den großzügigen und hellen Wohn / Essbereich mit sichtbarer Balkendecke und Kamin. Hier ist genügend Platz für die ganze Familie oder um Gäste zu empfangen. Vom Essbereich und auch von dem Wohnbereich können Sie auf die Terrassen, die in Süd- und Westausrichtung liegen, gelangen. Die Küche ist funktional ausgestattet und beinhaltet einen Tresen zum Esszimmer, so dass Sie sich noch mit ihren Gästen oder der Familie unterhalten können. Ein Hauswirtschaftraum, ein Gäste-WC und die eingebaute Garderobe runden das Erdgeschoss ab. Über die geschlossene Treppe erreichen Sie in das Obergeschoss. Vom großen Flur aus gelangen Sie in das Schlafzimmer mit Balkon und eingebautem Ankleidebereich, das Bad mit Badewanne und Dusche, zwei weitere Zimmer und ein weiterer kleiner Flur. Von dort aus zweigen sich ein weiteres Zimmer ab und der Zugang zum Anbau Bürogebäude, welches auch als Einliegerwohnung, zum Beispiel für die Eltern und erwachsene Kinder, genutzt werden kann. Ein Zimmer mit begehbarem Ankleideraum mit Zugang zu den nächsten zwei Räumen erwartet Sie. Vom zweiten Zimmer aus führt die Treppe in das Erdgeschoss von dem Büroanbau. Ein Flur mit Einbauschrank, Duschbad und ein großer Raum mit Teeküche, mit Ausgang auf die separate Terrasse runden das Bürogebäude ab. Die Terrassen und das große Grundstück laden im Sommer zum Verweilen ein und im Winter machen Sie es sich am Kamin gemütlich. Ihre Autos parken Sie im großen Doppelcarport mit Abstellraum oder auf den Stellplätzen. Insgesamt handelt es sich um ein hochwertiges und gepflegtes Einfamilienhaus, dessen charmante Architektur und moderne Ausstattung viele Käufer ansprechen dürfte. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, die viel Platz und Komfort schätzen sowie für Selbstständige, die das Bürogebäude als Arbeitsfläche nutzen möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie persönlich zu überzeugen.

??????? ????????: 23217076 - 29308 Winsen (Aller) – Stedden

????????????? ??? ???????

Neuwertiges Architektenhaus
1997 erbaut und 2008 erweitert
2006 Büroanbau auch als Einliegerwohnung nutzbar.
Kamin
2019 renoviert
Großzügige Aufteilung
Großes Doppelcarport mit Abstellraum
Stellplätze
Holzfenster mit abklappbaren Sprossenrahmen
Geschlossene Treppenanlage
EDV-KAT Anlage
Landhaustüren
Einbauschränke
Beregnungsanlage

??????? ????????: 23217076 - 29308 Winsen (Aller) – Stedden

??? ??? ??? ??????????

Willkommen in Winsen/Aller Der Heideort Winsen/Aller liegt mitten im Herzen der Lüneburger Heide am Ufer der Aller. Mit ca. 13.000 Einwohnern und einem umfangreichen Freizeitangebot gewinnt die ca. 12 km in nordwestlicher Richtung von Celle entfernte Gemeinde an Attraktivität. Besonders bekannt ist der Freizeitpark Hüttensee, wie auch die Meißendorfer Teiche mit ihrem Natur- und Vogelschutzgebiet, welches gemeinsam mit dem Bannetzer Moor die größte Wasserlandschaft der Lüneburger Heide bildet. Der Aller-Radweg lädt zu ausgiebigen Radtouren und Wanderungen ein. Mit Ihrem PKW erreichen Sie die Autobahn A7, Hamburg-Hannover, innerhalb von 17 km. Auch die gute Infrastruktur mit gewerblicher Wirtschaft und Fremdenverkehr machen Winsen an der Aller so beliebt. Für Groß und Klein bietet sie ausreichend Kindergartenplätze, Grundschulplätze und eine neu gegründete Oberschule. Aufgeteilt ist die Einheitsgemeinde in 8 Ortsteile dazu gehören Südwinsen, Meißendorf, Bannetze, Thören, Wolthausen, Stedden, Walle und Wittbeck. Winsen bietet eine große Auswahl an Sportarten. Weiterhin führt sie seit 2014 einen Sportentwicklungsprozess. Beliebte Sportarten in Winsen sind Fußball, Montainbiken, Kampfsport, Kanu fahren, Skaten, Tanzen, Yoga etc. Unter anderen finden Sie auch 2 Fitnessstudios und ein Freibad vor. In Winsen befinden sich, aufgrund des Wiesen Terrains, große Grün- und Waldflächen. Aufgrund des schnellen Wachstums bietet Winsen eine breite Auswahl an freien Arbeitsplätzen.

??????? ????????: 23217076 - 29308 Winsen (Aller) – Stedden

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 124.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

??????? ????????: 23217076 - 29308 Winsen (Aller) – Stedden

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12 Celle
E-Mail: celle@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com