

Winsen (Luhe) – Luhdorf

Charmante Landhaus-Villa mit exklusiver Ausstattung vor den Toren Hamburgs!

????????? ??????????: 24105037



www.von-poll.com

????? ??????: 1.700.000 EUR • ??????????: ca. 353,59 m² • ?????????: 8 • ??????? ?????: 1.889 m²

??????? ???????: 24105037 - 21423 Winsen (Luhe) – Luhdorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ???????: 24105037 - 21423 Winsen (Luhe) – Luhdorf

?? ??? ??????

??????? ????????	24105037	????? ??????	1.700.000 EUR
??????????	ca. 353,59 m ²	??????????	Käuferprovision
?????????	8		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	6		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
?????????	3	????????	???????
????? ????????????	1977	????????????	
????? ????????????	1 x ?????????? ???	???????	????????, WC
	?????????????, 2 x		????????????,
	????????????? ?????		??????, ?????,
	?????????????		????????????????
			????????, ?????????

??????? ???????: 24105037 - 21423 Winsen (Luhe) – Luhdorf

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	172.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	27.09.2030	?????????? ?????????????? ??????????	F
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1977

??????? ???????: 24105037 - 21423 Winsen (Luhe) – Luhdorf

?? ????????



???????? ?????????: 24105037 - 21423 Winsen (Luhe) – Luhdorf

?? ?????????



??????? ?????????: 24105037 - 21423 Winsen (Luhe) – Luhdorf

?? ????????



??????? ?????????: 24105037 - 21423 Winsen (Luhe) – Luhdorf

?? ????????



???????? ??????????: 24105037 - 21423 Winsen (Luhe) – Luhdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24105037 - 21423 Winsen (Luhe) – Luhdorf

?? ?????????



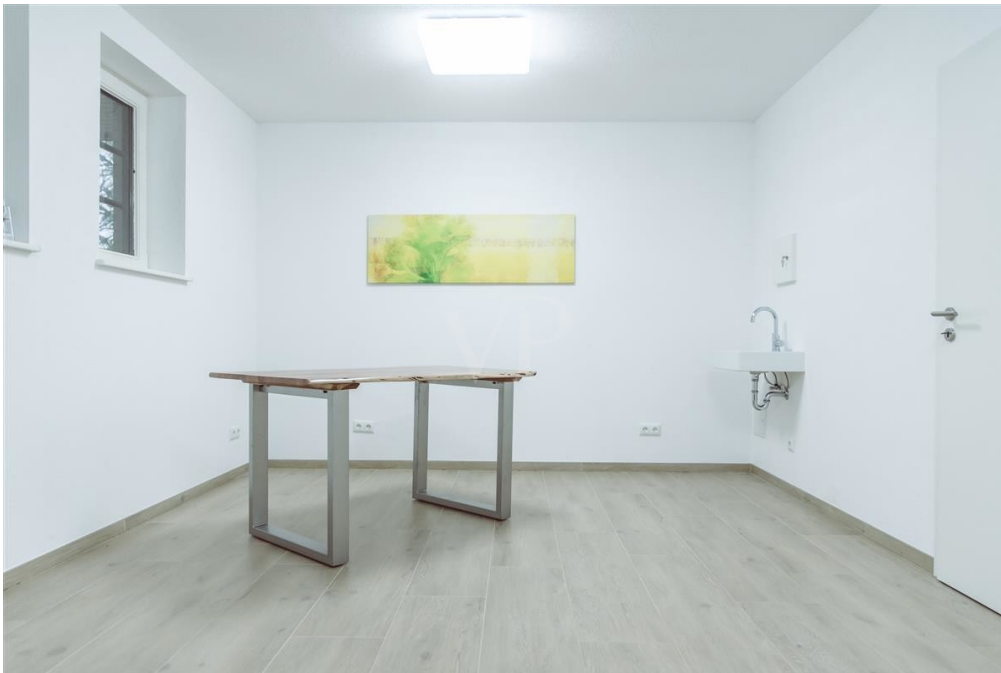
???????? ??????????: 24105037 - 21423 Winsen (Luhe) – Luhdorf

?? ?????????



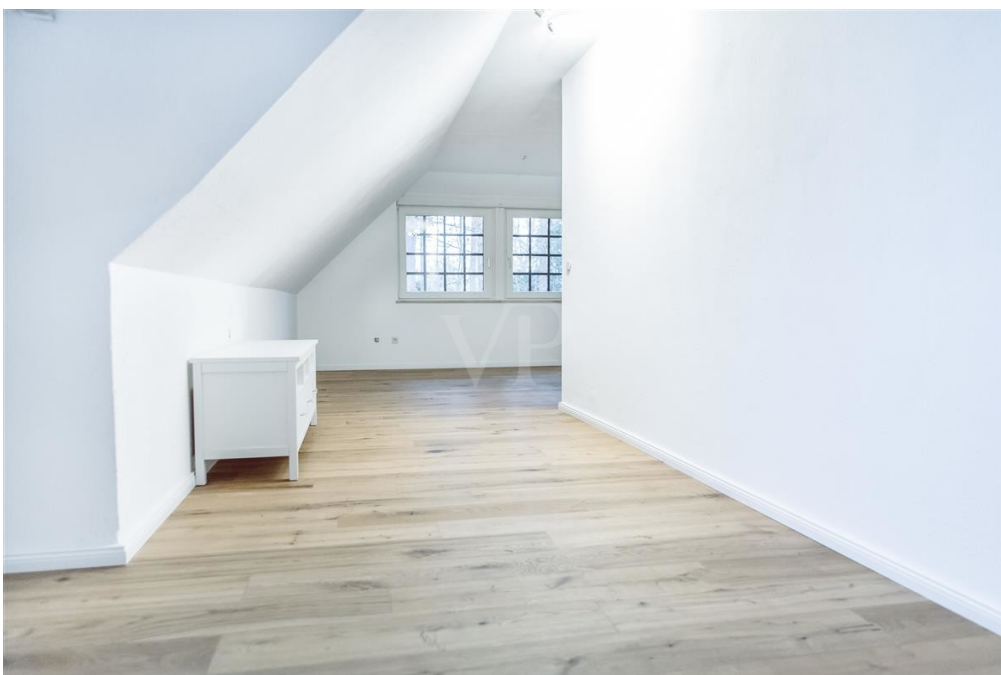
???????? ??????????: 24105037 - 21423 Winsen (Luhe) – Luhdorf

?? ?????????



??????? ???????: 24105037 - 21423 Winsen (Luhe) – Luhdorf

?? ????????



??????? ???????: 24105037 - 21423 Winsen (Luhe) – Luhdorf

?? ????????



??????? ?????????: 24105037 - 21423 Winsen (Luhe) – Luhdorf

?? ????????



???????? ??: 24105037 - 21423 Winsen (Luhe) – Luhdorf

?? ???????



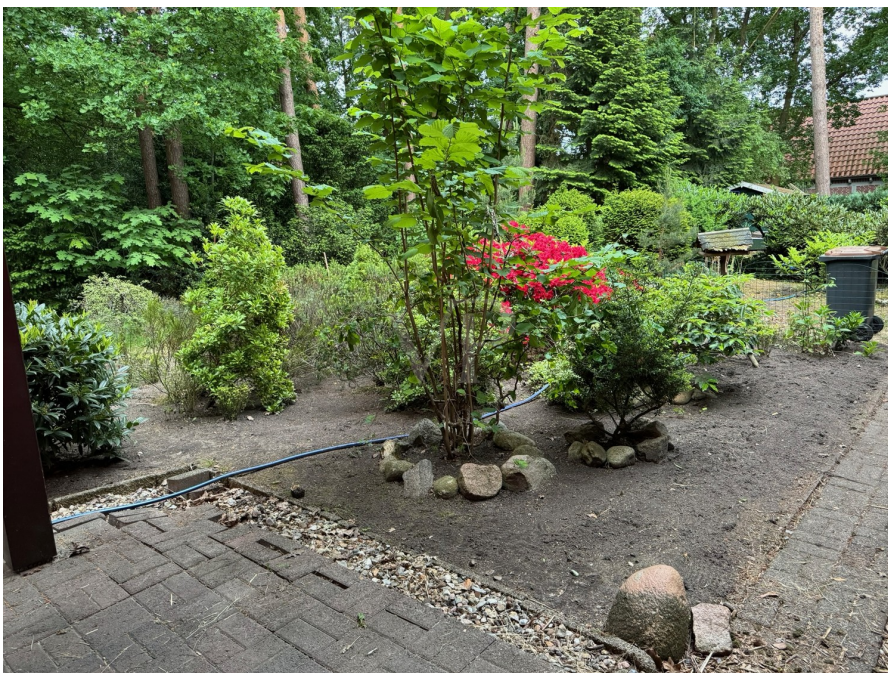
??????? ?????????: 24105037 - 21423 Winsen (Luhe) – Luhdorf

?? ????????



???????? ??????????: 24105037 - 21423 Winsen (Luhe) – Luhdorf

?? ?????????



???????? ?????????: 24105037 - 21423 Winsen (Luhe) – Luhdorf

?? ?????????



??????? ?????????: 24105037 - 21423 Winsen (Luhe) – Luhdorf

?? ????????



??????? ???????: 24105037 - 21423 Winsen (Luhe) – Lohdorf

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

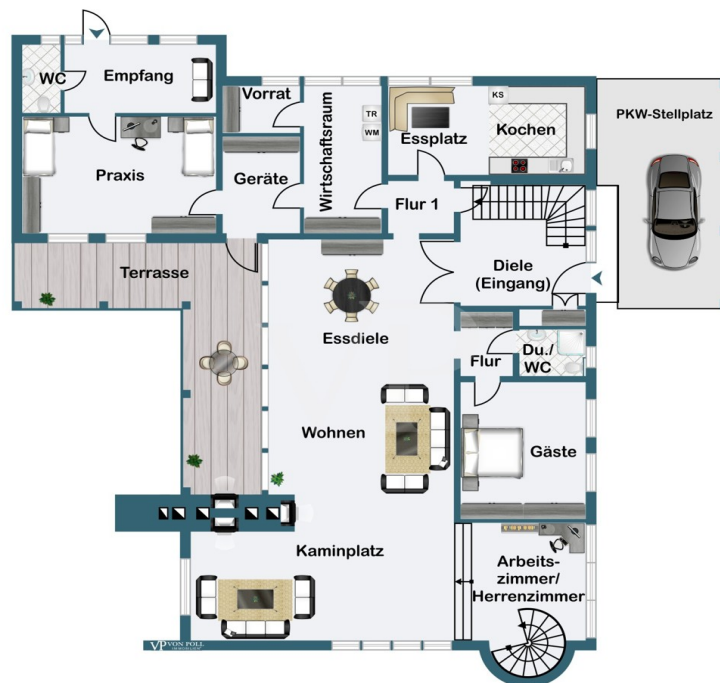


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

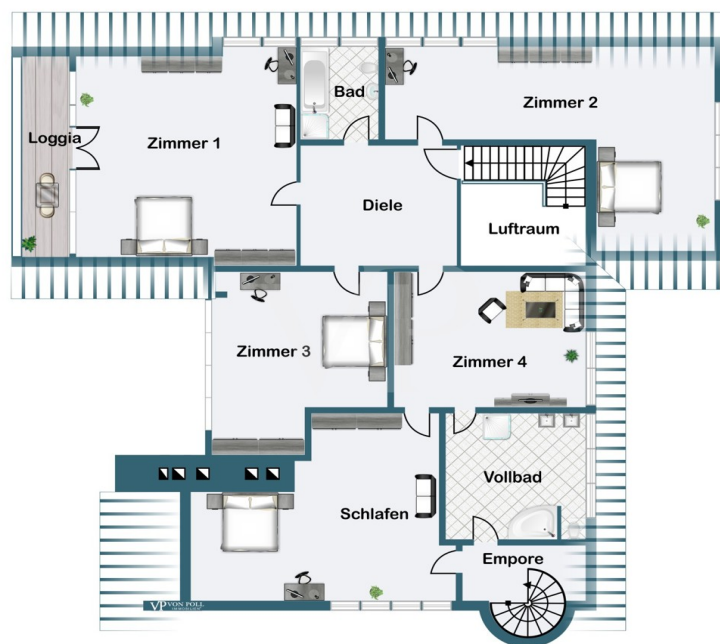
www.von-poll.com

??????? ?????????: 24105037 - 21423 Winsen (Luhe) – Luhdorf

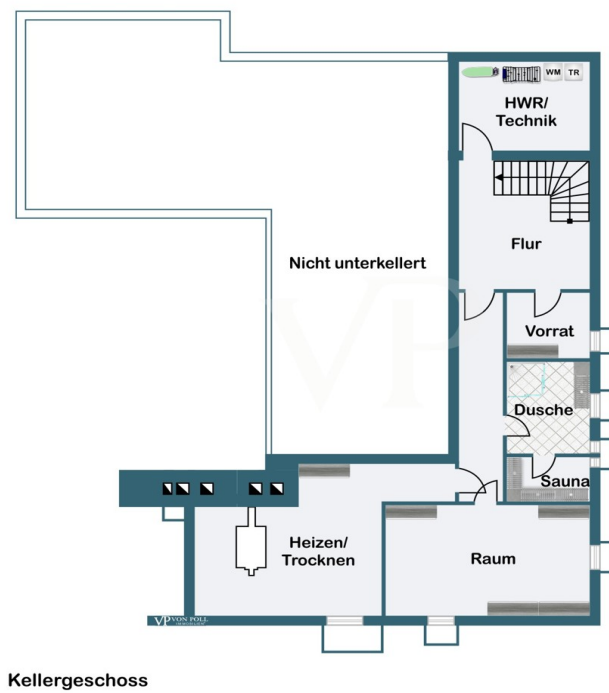
???????



Erdgeschoss



Dachgeschoss



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

??????? ?????????: 24105037 - 21423 Winsen (Luhe) – Luhdorf

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

Wir präsentieren Ihnen eine liebevoll umgebaute Landhaus-Villa, die mit hochwertigen Materialien wie Echtholzparkett und edlen italienischen Fliesen renoviert wurde. Dieses einzigartige Anwesen vereint ländlichen Charme mit modernstem Wohnkomfort und bietet Ihnen einen Rückzugsort der Extraklasse. Schon der großzügige und einladende Eingangsbereich mit maßgefertigten Einbauschränken empfängt Sie stilvoll. Von hier aus gelangen Sie durch elegante Glastüren in das weitläufige Wohnzimmer, das mit beeindruckenden Fensterfronten einen herrlichen Blick in den uneinsehbaren Garten und das angrenzende Waldgrundstück eröffnet. Drei Kamine – zwei im Wohnbereich und einer auf der überdachten Terrasse – sorgen für eine behagliche Atmosphäre und gemütliche Stunden zu jeder Jahreszeit. Die charmante Landhausküche mit antiken weißen Bauernschränken, einer voll ausgestatteten Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten und einer gemütlichen Sitzecke lädt zu kulinarischen Genüssen und geselligen Runden ein. Ein Gästezimmer oder Homeoffice sowie ein modernes Duschbad runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Der praktische Hauswirtschaftsraum bietet zudem reichlich Platz für Haushaltsgeräte und Vorräte. Die große, überdachte Süd-/Westterrasse mit Außenkamin ist ein wahrer Wohlfühlort und bietet den perfekten Rahmen für entspannte Stunden im Freien. Die große gepflasterte Zufahrt unterstreicht den einladenden Charakter des Außenbereichs und bietet ausreichend Parkmöglichkeiten. Der etwa 2.000 m² große Garten begeistert mit einer pflegeleichten Grün- und Blühbepflanzung und garantiert durch den gewachsenen Sichtschutz absolute Privatsphäre. Regelmäßige Besuche heimischer Wildtiere verleihen diesem idyllischen Rückzugsort eine ganz besondere Note. Im Obergeschoss erwartet Sie ein offener Wohnbereich, von dem fünf Zimmer abgehen, darunter ein lichtdurchfluteter Yoga-Raum, mehrere Schlafzimmer sowie drei große, gut belichtete Zimmer, die flexibel als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Die angrenzende Loggia bietet einen privaten Außenbereich, der sich ideal zum Entspannen eignet. Das Highlight bildet das exklusive Master-Bad mit hochwertigen italienischen Fliesen, das zusammen mit dem angrenzenden Master Bedroom eine private Wellnessoase schafft. Eine elegante Wendeltreppe verbindet diesen Bereich mit dem großzügigen Wohnzimmer. Zudem bietet sich im Dachgeschoss mit geringem Aufwand die Möglichkeit, eine separate Einliegerwohnung zu realisieren. Komfort auf höchstem Niveau garantiert die Fußbodenheizung, die im gesamten Haus für wohlige Wärme sorgt. Der Keller überzeugt nicht nur mit drei praktischen Abstellräumen, die ausreichend Platz für Ihre Bedürfnisse bieten, sondern auch mit einem stilvollen Wellnessbereich, der eine finnische Sauna für entspannende Wellnessmomente beherbergt. Ein weiterer Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner rundet das

Angebot perfekt ab. Diese Villa ist weit mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Ort, an dem Stil, Komfort und Funktionalität in einer der begehrtesten Lagen vor den Toren Hamburgs zu einem harmonischen Gesamtbild verschmelzen.

??????? ?????????: 24105037 - 21423 Winsen (Luhe) – Luhdorf

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

Erdgeschoss:

- Großzügiger Eingangsbereich mit eingebauter Garderobe
- Lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer mit:
- Zwei Kaminen und traumhaftem Blick in den Garten
- Zugang zur überdachten Süd-/Westterrasse mit Außenkamin
- Wendeltreppe ins Dachgeschoss (Vollbad und Elternschlafzimmer)
- Gut ausgestattete Vollholz-Einbauküche mit hochwertigen Geräten

Arbeiten im Erdgeschoss:

- Integrierte Praxis für berufliche Zwecke
- Empfangsbereich und eigenes WC integriert

Bäder:

- Luxuriöses Vollbad mit Badewanne
- Barrierefreies Duschbad

Rückzugsort im Dachgeschoss:

- Möglichkeit zur Nutzung als Einliegerwohnung mit geringem Aufwand
- Drei große, gut belichtete Zimmer, flexibel nutzbar (z. B. Kinder-/Arbeitszimmer)
- Loggia für einen privaten Außenbereich
- Küche mit voll ausgestatteter Einbauküche und Markengeräten

Wellness und Stauraum im Kellergeschoss:

- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Sauna für entspannende Wellnessmomente
- Abstellräume mit ausreichend Platz

Ausstattung und technische Highlights:

- Gas-Zentralheizung der Marke „Weishaupt“ (Baujahr 2013, regelmäßig gewartet)
- Fußbodenheizung
- Bodenbeläge aus Dielen, Fliesen und Vinyl für eine stilvolle Optik
- Einbauschränke für praktischen Stauraum
- Smart-Home-System für:
- Automatisierung von Beleuchtung, Heizung und Sicherheit
- Integration von Sprachsteuerungssystemen
- Energieeffizienz und Komfortsteigerung
- Teilweise Elektrische Außenrollos
- Alarmanlage für zusätzliche Sicherheit

Außenbereich und Parkmöglichkeiten:

- Überdachte Süd-/Westterrasse mit Außenkamin
- Große gepflasterte Zufahrt

- Stellplätze und ein Carport für insgesamt 2-4 PKWs (je nach Fahrzeuggröße)

Traumhafte Lage:

- Ruhige, naturnahe Umgebung in der Nähe des Luhekanals und der Green Eagle Golf Courses
- Familienfreundliche Nachbarschaft mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten
- Spazier- und Radwege sowie ländlicher Charme in unmittelbarer Nähe

??????? ???????: 24105037 - 21423 Winsen (Luhe) – Luhdorf

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

Die Immobilie befindet sich im beliebten Winsener Ortsteil Luhdorf, einer attraktiven Wohnlage, die sich durch ihre naturnahe Umgebung und gleichzeitig gute Anbindung auszeichnet. Luhdorf bietet eine ruhige, dörfliche Atmosphäre mit einer charmanten Nachbarschaft und ist umgeben von idyllischer Natur. Die Nähe zur Elbe sowie zahlreiche Wander- und Radwege laden zur Erholung im Grünen ein. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zur Stadt Winsen (Luhe), die in wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar ist und eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und Freizeiteinrichtungen bietet. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Autobahn A39 und die Bundesstraße B4 erreichen Sie die Metropolregion Hamburg in ca. 30 Minuten. Der Bahnhof Winsen bietet zudem eine schnelle Verbindung nach Hamburg und Lüneburg mit der Bahn. Eine Busverbindung sorgt für eine komfortable Erreichbarkeit der umliegenden Ortsteile und der Innenstadt. Für Familien besonders attraktiv: In Luhdorf befinden sich eine Grundschule, Kindergärten sowie Sportvereine und Spielplätze. Außerdem ist die ländliche Lage ideal für ein entspanntes und sicheres Aufwachsen. Dieser Standort vereint dörflichen Charme, hervorragende Infrastruktur und eine naturnahe Umgebung – ideal für Familien, Paare oder Pendler.

??????? ?????????: 24105037 - 21423 Winsen (Luhe) – Luhdorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.9.2030. Endenergiebedarf beträgt 172.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 24105037 - 21423 Winsen (Luhe) – Luhdorf

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

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

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7 Lüneburg
E-Mail: lueneburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com